

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15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 8年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 8年 6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 8年 4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

- |   |   |   |                    |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 山陽小野田市大字小野田字徳道     |
|   | 地 | 番 | 4 2 3 2 番 2        |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 1 6 2 . 6 7 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年10月22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】  
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】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号1】  
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徳道  
地 番 4 2 3 2 番 2  
地 目 宅地  
地 積 1 6 2 . 6 7 平方メートル



令和7年(又)第10号  
令和7年6月18日受理  
令和7年7月30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徳道     |
|   | 地 | 番 | 4 2 3 2 番 2        |
|   | 地 | 目 | 宅地                 |
|   | 地 | 積 | 1 6 2 . 6 7 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4232番地2付近
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"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 14条地図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地に下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
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 [ 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）	<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）
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 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  
(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	本件土地は、私が更地の状態で占有しています。  (令和7年7月8日受付の書面照会に対する回答書の要旨)

(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)

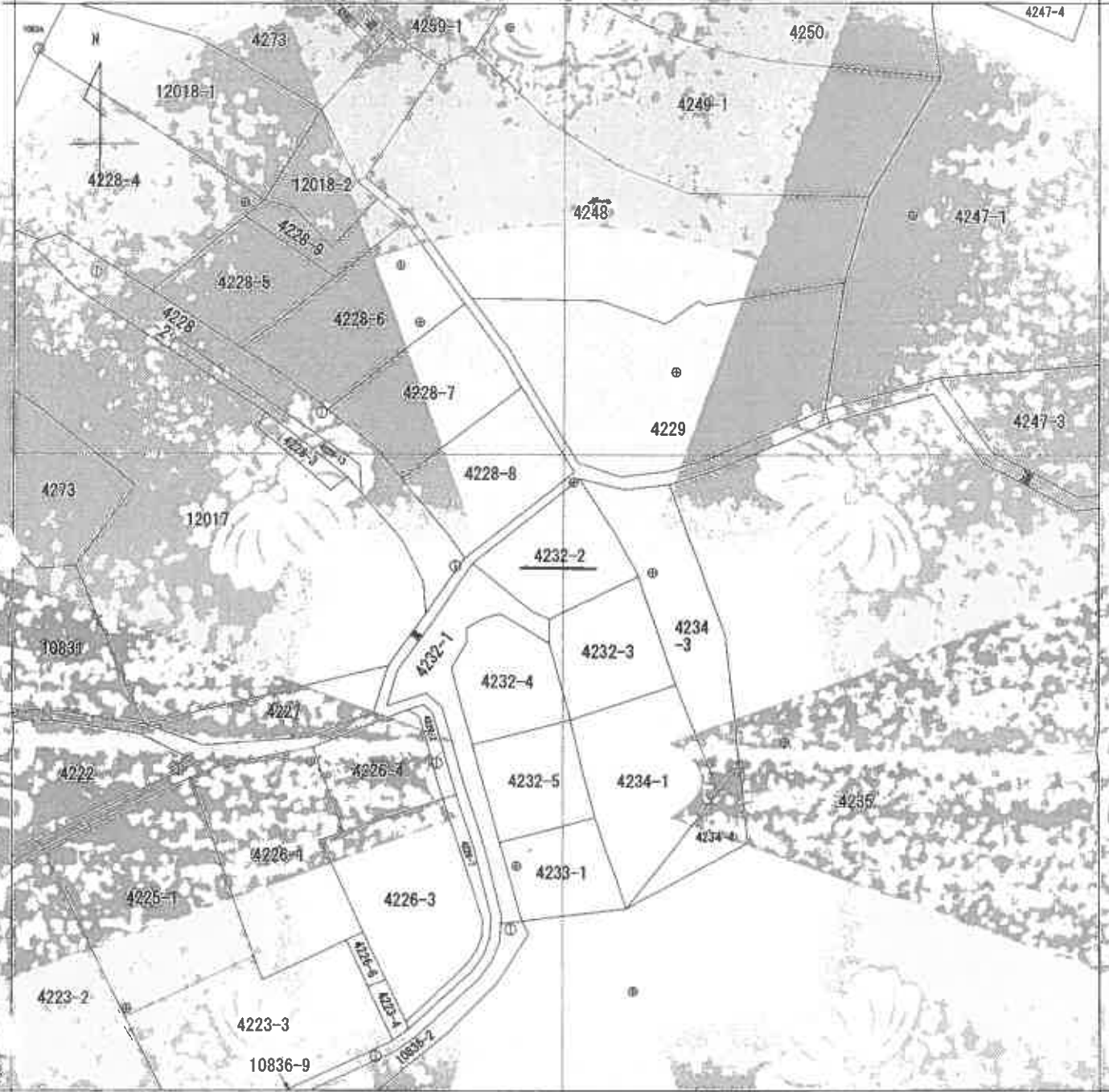
## 執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、関係人の陳述、土地所在図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件土地は、債務者が更地の状態で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。
- 4 本件土地が面する地番4232番1土地は山陽小野田市所有の公衆用道路である。
- 5 上記意見は、関係人の陳述等の現況調査に当たり知り得た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6月27日(金) 9:57~9:58	山口地方法務局 宇部支局	不動産登記事項証明書、公図等交付申請
7年6月27日(金) 10:45~11:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年6月27日(金) 16:01~16:04	山口地方法務局 宇部支局	不動産登記事項証明書、公図等受領
7年7月1日(火)	執行官室	債務者に対し現況調査日時通知書・照会書郵送
7年7月1日(火) 9:32~9:35	山口地方法務局 宇部支局	不動産登記事項証明書交付申請・受領
7年7月8日(火) 13:05~13:20	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
年 月 日( ) : ~ :		
<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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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  
(5枚目)



地番区域見出し  
大字小野田

請求分	所在	山陽小野田市大字小野田字徳道				地番	4232番2	
出力尺	1/500	精度区	甲三	感標受番号又は標記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	平成20年3月			補注年月日(限標)	平成22年9月1日		補記事項	

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。

縮小 (A3-A4)

令和7年6月27日  
山口地方法務局宇部支局  
登記係

請求番号：15-1  
(1/1)

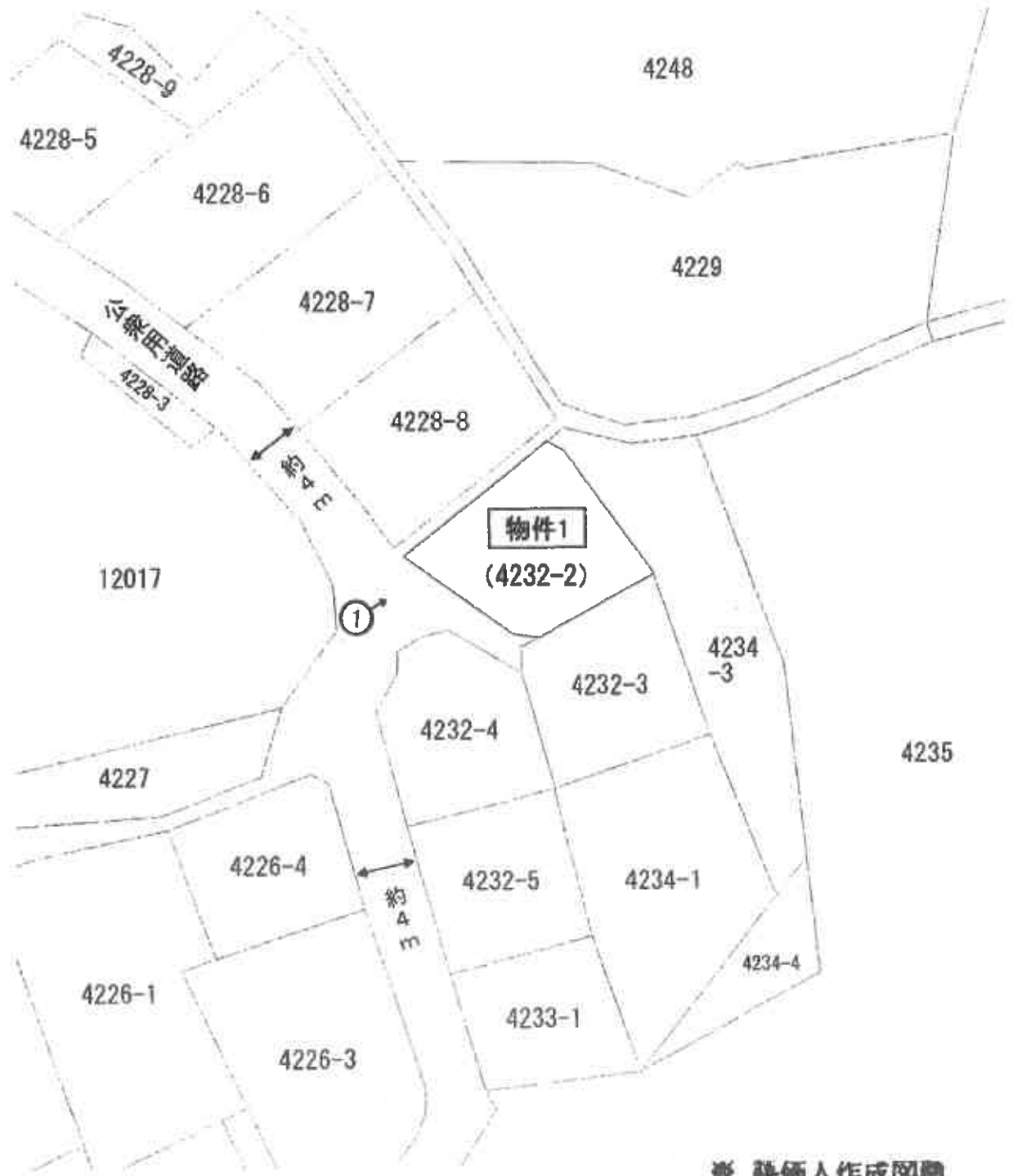
( 6 枚目 )

公用

# 土地位置関係図



縮尺約1/500



※ 評価人作成図面

 写真撮影位置方向

本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・地積測量図等を基に  
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。

( 7 枚目 )

本件土地



写真1

本件土地の状況

令和7年(又)第10号

令和7年7月8日 現地調査

令和7年7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

中野 亘

## 第1 評価額

評 価 額	
金 1,457,000 円	
内 訳 価 格	
物 件 1 ( 土 地 )	金 1,457,000 円

- 1 評価額は、物件1の不動産について、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。

## 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、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 地番 地目 地積	山陽小野田市 大字小野田字徳道 4 2 3 2 番 2 宅 地 162.67 m <sup>2</sup>	左記に同じ
番号	特 記 事 項		
1	法務局備付けの地図（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。		

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	JR小野田線『雀田駅』駅の西方約1,100m【道路距離】 山陽小野田市立 赤崎小学校の東方約700m【道路距離】 まるき 小野田大学通り店の北西方約750m【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ中学校近くの住宅地域である。	
主な公法上の 規制等 (道路幅員等の個別 的な条件を考慮し 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	都市計画区域(非線引区域) 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 無 日影規制(4h-2.5h-4m) 建築基準法22条区域
画地条件	規模 : 162.67 m <sup>2</sup> 間口 : 約 11 m 奥行 : 約 13 m	形状 : ほぼ台形 接面状況 : 角地 地勢 : 概ね平坦
接面道路の状況	南西側 幅約4m舗装道路に対して概ね等高接面 ※1 ※1 公衆用道路〔建築基準法第42条2項道路〕 北西側 幅約1m未舗装通路に対して概ね等高接面 ※2 ※2 法定外公共物〔建築基準法上の道路ではない〕	
土地の利用状況等	本件土地は、未利用の更地であり、雑草が生い茂っている。 東側及び南側、道路を挟んで西側及び北側の四方が戸建住宅の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道 : あり(但し、私設管) 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、役所等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。	

<p>特記事項</p>	<p>①【土壌汚染について】 閉鎖登記簿や古地図等の資料によると、目的土地を含む一帯は、かつて畑地であったが、昭和の時期に宅地へ地目変更されている。昭和51年頃に一帯が分譲開発により区画割りされて調査時点に至っている。土壌汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経たおらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。</p> <p>②【埋蔵文化財について】 山陽小野田市教育委員会 社会教育課に確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であることが判明した。</p> <p>③【土砂災害警戒区域について】 目的物件は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の範囲に含まれない。</p> <p>④【南西側接面道路について】 南西側接面道路については、その大部分が山陽小野田市の所有となっているが、一部には近隣住民の所有となっている部分も含まれている。</p> <p>⑤【目的土地の南方の道路について】 目的土地の南方には、山陽小野田市立 竜王中学校の敷地内道路が存するが、生活道路として利用する住民も見られた。</p>
-------------	--

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ㊦ 物件1（土地）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,500	103 / 100	162.67	— / —	2,429,000

(百円単位を四捨五入)

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査価格 山陽小野田(県) — 5

公示価格等                      時点修正                      標準化補正                      地域格差                      標準画地価格

$$17,100 \text{ 円/m}^2 \times 100.7 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 114 = 14,500 \text{ 円/m}^2$$

◇ 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： 方位による補正

◇ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

#### イ 個別格差：下記のとおり

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
画 地	方 位	+ 3	103 / 100
画 地	角 地	± 0	100 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			103 / 100

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：土地上に建物等は存しない。

2. 評価額の判定

目的土地は更地であり、土地利用権等は付着していない。従って、前記により求めた価格に、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	2,429,000	0%	なし 0

(百円単位を四捨五入)

イ 土地利用権等割合：土地利用権等は付着していない。

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	2,429,000	± 0	/	1.00	0.60	1,457,000
評 価 額						1,457,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 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した。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格【山陽小野田(県) - 5】

所 在 : 山陽小野田市大字小野田字一ノ山450番18

価 格 : 17,100 円/m<sup>2</sup>

位 置 : JR小野田線「長門本山」駅の北方、道路距離約800mに位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 240 m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 南東側 8 m 市道 に接面

用途指定等 : 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7年度)

物件 1 : 1,662,487 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。

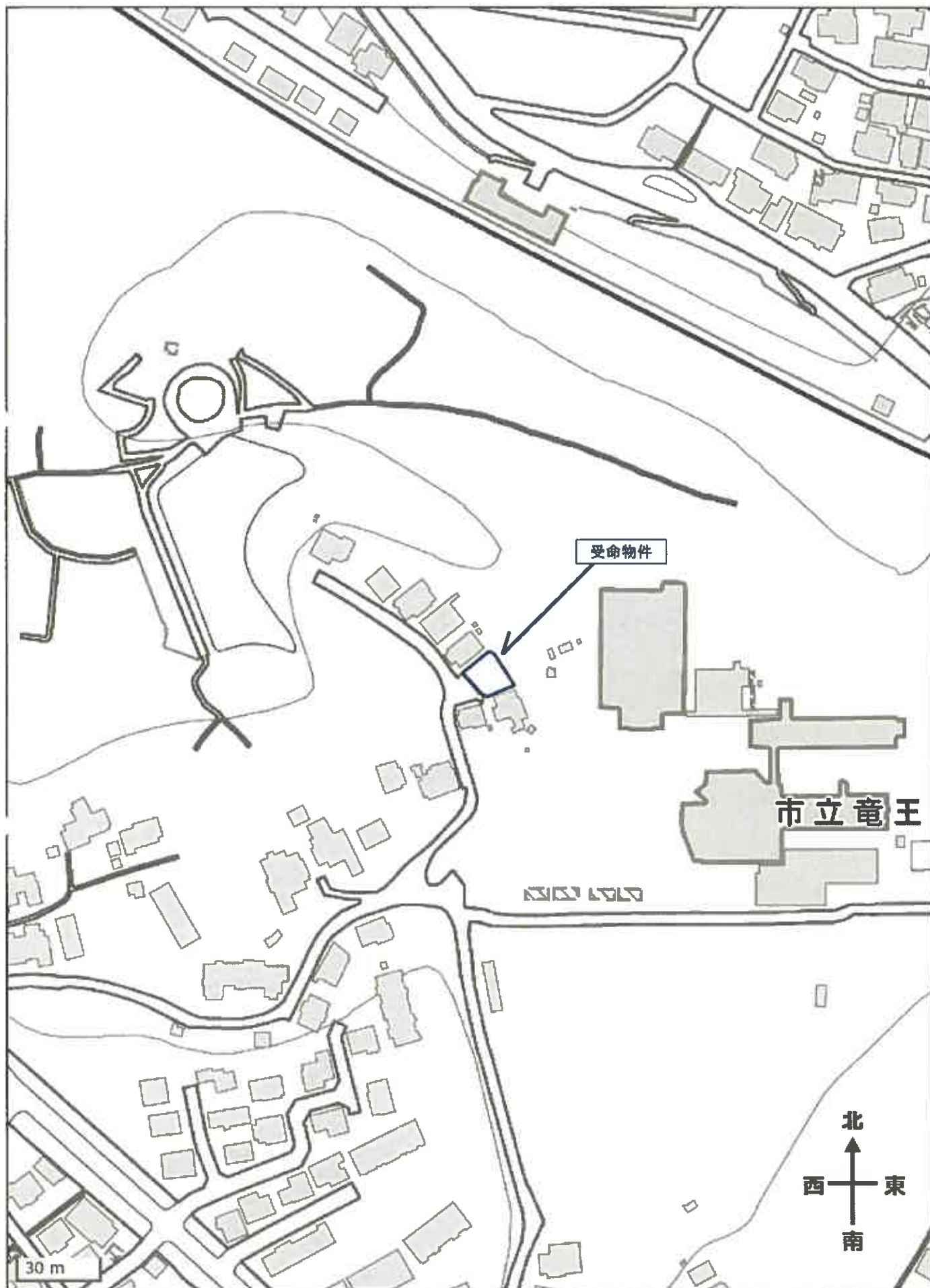
## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(地理院地図)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 土地所在図・地積測量図写し(法務局備付)
- 4 土地位置関係図
- 5 現況写真

以 上



受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。



受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。



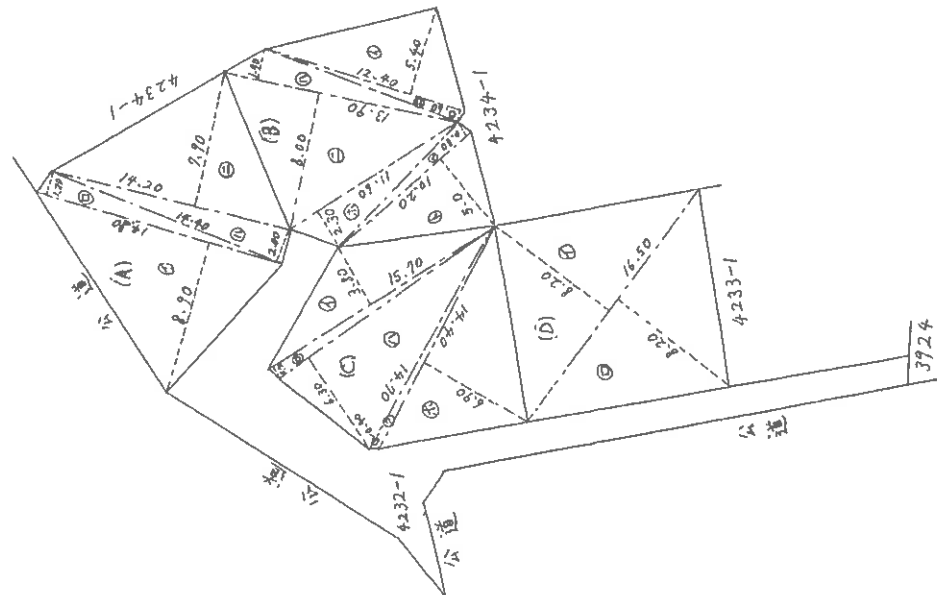
4232-2, -3, -4, -5  
 4232-1  
 4232-1  
 4232-1  
 4232-1

地積測量

4232-  
 山形小野田市  
 小野田市大字小野田字徳道

51.12.14

作製年月日  
 昭和51年12月8日  
 作製者  
 申請人



4232-2  
 ① 14.80 X 8.90 = 131.72  
 ② 14.80 X 1.20 = 17.76  
 ③ 14.40 X 2.0 = 28.80  
 ④ 14.20 X 7.90 = 112.18  
 計 1/2  
 = 290.46  
 = 145.23

4232-3  
 ① 12.40 X 0.60 = 7.44  
 ② 13.90 X 1.70 = 23.63  
 ③ 11.60 X 2.3 = 26.68  
 ④ 10.20 X 0.80 = 8.16  
 ⑤ 10.20 X 5.0 = 51.00  
 計 1/2  
 = 295.07  
 = 147.53

4232-4  
 ① 15.70 X 3.80 = 59.66  
 ② 15.70 X 0.70 = 10.99  
 ③ 15.40 X 6.30 = 97.02  
 ④ 14.70 X 0.40 = 5.88  
 ⑤ 14.40 X 6.70 = 97.36  
 計 1/2  
 = 272.91  
 = 136.45

0314284

縮尺 1/300

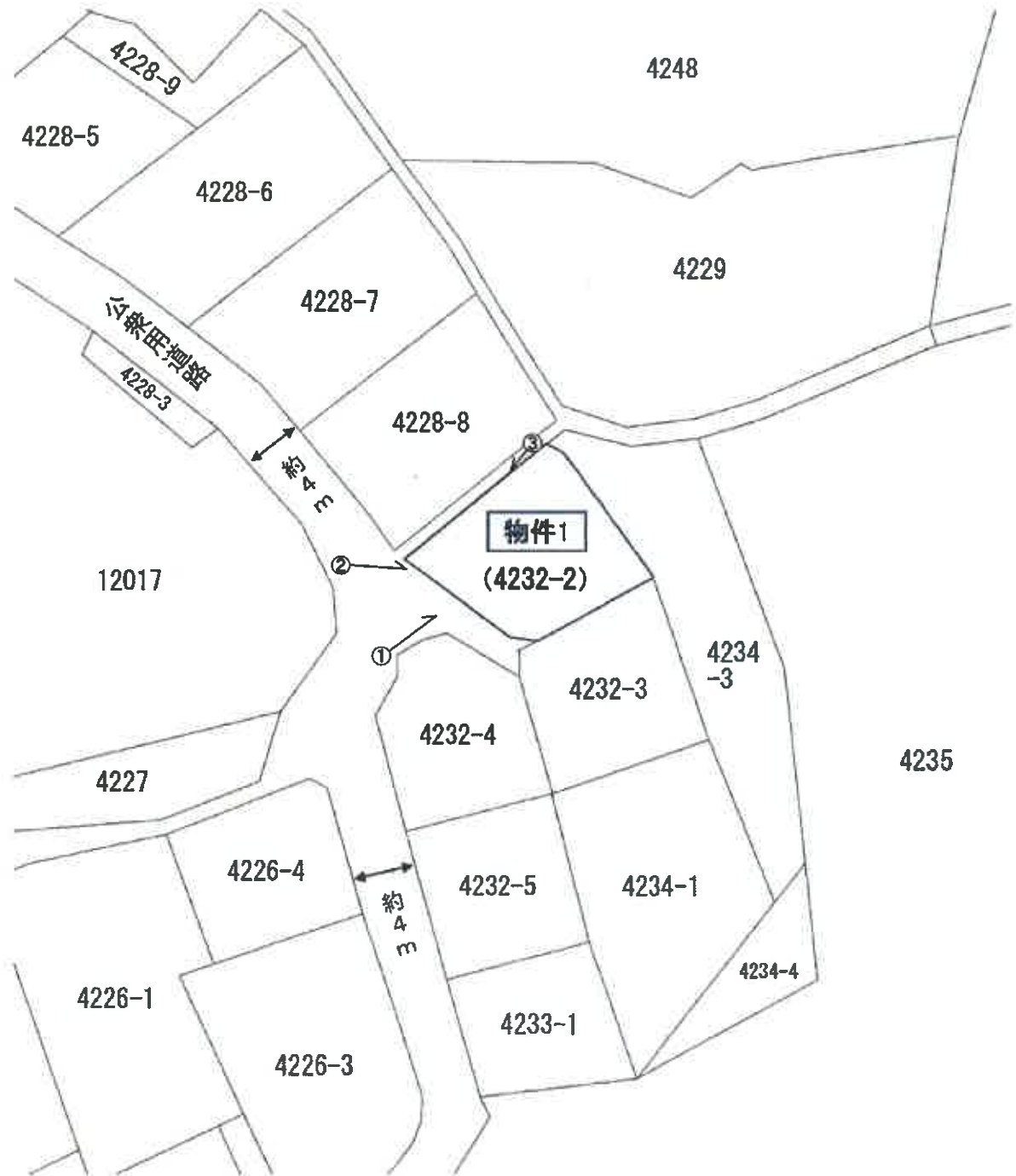
(1) 平成22年9月1日  
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

# 土地位置関係図



縮尺約1/500



本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・地積測量図等を基に  
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。

# 現況写真

①



②



③

