

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

山口地方裁判所周南支部執行係

裁判所書記官 大 西 恵

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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 山口地方裁判所周南支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 12 月 3 日 午前 10 時 00 分 場 所 山口地方裁判所周南支部執行係
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、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、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 10 月 13 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 351, 000 1, 080, 800	一括	270, 200	30, 147	8, 123
1	669, 000				
2	682, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 光市木園一丁目
 地 番 7 8 4 番 2 5
 地 目 宅地
 地 積 1 2 9 . 2 8 平方メートル

- 2 所 在 光市木園一丁目 7 8 4 番地 2 5
 家屋 番号 7 8 4 番 2 5
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 8 . 1 0 平方メートル
 2 階 3 5 . 8 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月16日

山口地方裁判所周南支部執行係

裁判所書記官 山 口 恵 美

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 | 光市木園一丁目 |
| | 地 番 | 7 8 4 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 光市木園一丁目 7 8 4 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 7 8 4 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 1 0 平方メートル
2 階 3 5 . 8 0 平方メートル |



令和 8 年（ケ）第 9 号
令和 8 年 6 月 4 日受理
令和 8 年 7 月 22 日提出

現 況 調 査 報 告 書

山口地方裁判所周南支部

執行官 大 森 幹 也

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 光市木園一丁目 |
| | 地 番 | 7 8 4 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 9 . 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 光市木園一丁目 7 8 4 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 7 8 4 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 1 0 平方メートル
2 階 3 5 . 8 0 平方メートル |

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、一戸建ての居宅とその敷地である。

本件建物の占有者は、物件所有者と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

事情により建物の立入調査を実施しておらず、また、物件所有者（家族等の関係者を含む。）の陳述は得ていないが、不動産登記事項証明書の内容、住民票の内容、ライフライン調査（電気）の結果、近隣の者（複数人）の陳述、現場の状況等から前記のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和8年6月8日 (月)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→6月15日受領 (郵券: 110円+110円使用)
" 13:30 - 13:50 "	山口地方法務局 □本局 ■周南支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" 14:20 - 14:30 "	光市役所	占有資料交付
" 14:50 - 15:20 "	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" 16:00 - 16:30 "	周南市役所	占有資料交付
" "	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送(速達) (郵券: 410円使用)
令和8年6月23日 (火) 9:30 - 10:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査(調査通知をしていたが全戸不在)、写真撮影、近隣の者と面談 〔評価人と同行調査〕(※メモ書きした名刺差置き)
" "	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送(速達) (郵券: 410円使用)
令和8年7月4日 (土) 12:30 - 13:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査(調査通知(解錠予告あり)をしていたが全戸不在)、写真撮影 〔評価人と同行調査〕(※メモ書きした名刺差置き→連絡等なし)
令和8年7月5日 (日)	執行官室	ライフライン調査照会書郵送→7月10日回答 (郵券: 410円+410円使用)
" "	執行官室	物件所有者あて調査通知(照会)書郵送(速達)→連絡等なし (郵券: 410円使用)
(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想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 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)

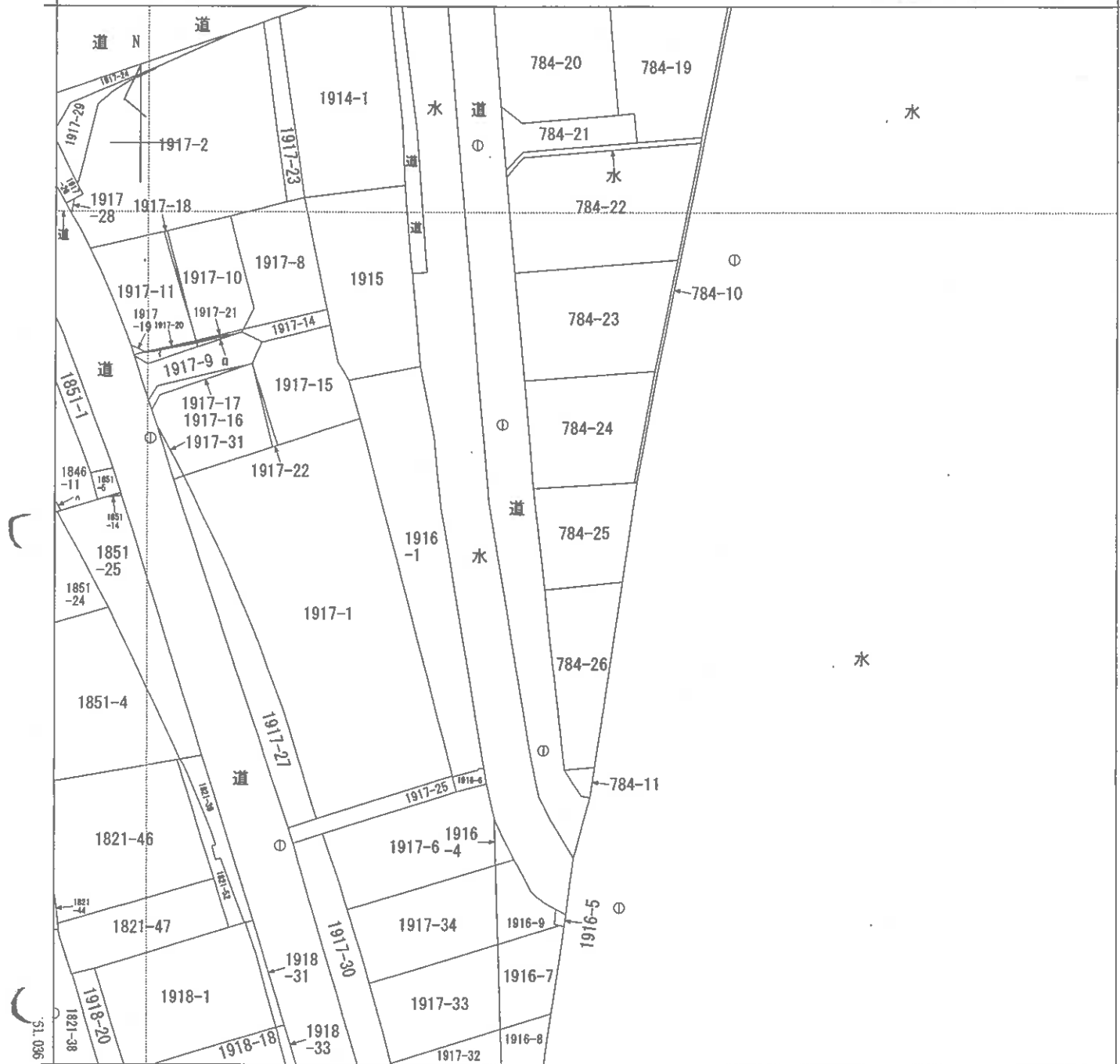
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年7月11日 (土) 13:30 - 13:50	物件所在地	占有調査（応答なし）、近隣の者と面談
令和8年7月15日 (水) 11:30 - 12:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査（応答なし）、近隣の者と面談 （※評価人作成図面に基づいて補充調査）

(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想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐



-21840.332

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
 木園1丁目

請求部	所在	光市木園一丁目					地番	784番25		
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和51年2月				備付年月日(原図)	昭和55年4月1日		補記事項		

縮小 (A3→A4)

登記年月日：昭和55年7月28日

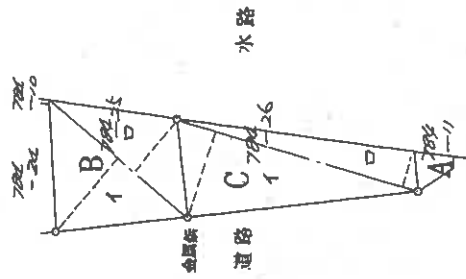
1602168

前	784-11	後	784-25	新	784-11	-25	-26
---	--------	---	--------	---	--------	-----	-----

地番	784番地, 26
土地の所在	光市大字長江字千曲五原

土地所在図
地積測量図

昭和55年7月28日 登記



B 784-26

辺	長さ	倍	面積
1	16.90	8	135.20
2	16.90	5	100.00
3	16.90	5	100.00
4	16.90	5	100.00
5	16.90	5	100.00
6	16.90	5	100.00
7	16.90	5	100.00
8	16.90	5	100.00
9	16.90	5	100.00
10	16.90	5	100.00
11	16.90	5	100.00
12	16.90	5	100.00
13	16.90	5	100.00
14	16.90	5	100.00
15	16.90	5	100.00
16	16.90	5	100.00
17	16.90	5	100.00
18	16.90	5	100.00
19	16.90	5	100.00
20	16.90	5	100.00
21	16.90	5	100.00
22	16.90	5	100.00
23	16.90	5	100.00
24	16.90	5	100.00
25	16.90	5	100.00
26	16.90	5	100.00
27	16.90	5	100.00
28	16.90	5	100.00
29	16.90	5	100.00
30	16.90	5	100.00
31	16.90	5	100.00
32	16.90	5	100.00
33	16.90	5	100.00
34	16.90	5	100.00
35	16.90	5	100.00
36	16.90	5	100.00
37	16.90	5	100.00
38	16.90	5	100.00
39	16.90	5	100.00
40	16.90	5	100.00
41	16.90	5	100.00
42	16.90	5	100.00
43	16.90	5	100.00
44	16.90	5	100.00
45	16.90	5	100.00
46	16.90	5	100.00
47	16.90	5	100.00
48	16.90	5	100.00
49	16.90	5	100.00
50	16.90	5	100.00
51	16.90	5	100.00
52	16.90	5	100.00
53	16.90	5	100.00
54	16.90	5	100.00
55	16.90	5	100.00
56	16.90	5	100.00
57	16.90	5	100.00
58	16.90	5	100.00
59	16.90	5	100.00
60	16.90	5	100.00
61	16.90	5	100.00
62	16.90	5	100.00
63	16.90	5	100.00
64	16.90	5	100.00
65	16.90	5	100.00
66	16.90	5	100.00
67	16.90	5	100.00
68	16.90	5	100.00
69	16.90	5	100.00
70	16.90	5	100.00
71	16.90	5	100.00
72	16.90	5	100.00
73	16.90	5	100.00
74	16.90	5	100.00
75	16.90	5	100.00
76	16.90	5	100.00
77	16.90	5	100.00
78	16.90	5	100.00
79	16.90	5	100.00
80	16.90	5	100.00
81	16.90	5	100.00
82	16.90	5	100.00
83	16.90	5	100.00
84	16.90	5	100.00
85	16.90	5	100.00
86	16.90	5	100.00
87	16.90	5	100.00
88	16.90	5	100.00
89	16.90	5	100.00
90	16.90	5	100.00
91	16.90	5	100.00
92	16.90	5	100.00
93	16.90	5	100.00
94	16.90	5	100.00
95	16.90	5	100.00
96	16.90	5	100.00
97	16.90	5	100.00
98	16.90	5	100.00
99	16.90	5	100.00
100	16.90	5	100.00

C 784-26

辺	長さ	倍	面積
1	16.90	8	135.20
2	16.90	5	100.00
3	16.90	5	100.00
4	16.90	5	100.00
5	16.90	5	100.00
6	16.90	5	100.00
7	16.90	5	100.00
8	16.90	5	100.00
9	16.90	5	100.00
10	16.90	5	100.00
11	16.90	5	100.00
12	16.90	5	100.00
13	16.90	5	100.00
14	16.90	5	100.00
15	16.90	5	100.00
16	16.90	5	100.00
17	16.90	5	100.00
18	16.90	5	100.00
19	16.90	5	100.00
20	16.90	5	100.00
21	16.90	5	100.00
22	16.90	5	100.00
23	16.90	5	100.00
24	16.90	5	100.00
25	16.90	5	100.00
26	16.90	5	100.00
27	16.90	5	100.00
28	16.90	5	100.00
29	16.90	5	100.00
30	16.90	5	100.00
31	16.90	5	100.00
32	16.90	5	100.00
33	16.90	5	100.00
34	16.90	5	100.00
35	16.90	5	100.00
36	16.90	5	100.00
37	16.90	5	100.00
38	16.90	5	100.00
39	16.90	5	100.00
40	16.90	5	100.00
41	16.90	5	100.00
42	16.90	5	100.00
43	16.90	5	100.00
44	16.90	5	100.00
45	16.90	5	100.00
46	16.90	5	100.00
47	16.90	5	100.00
48	16.90	5	100.00
49	16.90	5	100.00
50	16.90	5	100.00
51	16.90	5	100.00
52	16.90	5	100.00
53	16.90	5	100.00
54	16.90	5	100.00
55	16.90	5	100.00
56	16.90	5	100.00
57	16.90	5	100.00
58	16.90	5	100.00
59	16.90	5	100.00
60	16.90	5	100.00
61	16.90	5	100.00
62	16.90	5	100.00
63	16.90	5	100.00
64	16.90	5	100.00
65	16.90	5	100.00
66	16.90	5	100.00
67	16.90	5	100.00
68	16.90	5	100.00
69	16.90	5	100.00
70	16.90	5	100.00
71	16.90	5	100.00
72	16.90	5	100.00
73	16.90	5	100.00
74	16.90	5	100.00
75	16.90	5	100.00
76	16.90	5	100.00
77	16.90	5	100.00
78	16.90	5	100.00
79	16.90	5	100.00
80	16.90	5	100.00
81	16.90	5	100.00
82	16.90	5	100.00
83	16.90	5	100.00
84	16.90	5	100.00
85	16.90	5	100.00
86	16.90	5	100.00
87	16.90	5	100.00
88	16.90	5	100.00
89	16.90	5	100.00
90	16.90	5	100.00
91	16.90	5	100.00
92	16.90	5	100.00
93	16.90	5	100.00
94	16.90	5	100.00
95	16.90	5	100.00
96	16.90	5	100.00
97	16.90	5	100.00
98	16.90	5	100.00
99	16.90	5	100.00
100	16.90	5	100.00

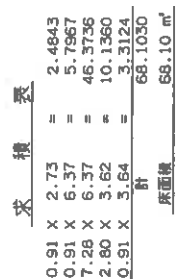
作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/500
山口県土地家屋調査士会		地図番号	452-1	

縮小 (A3→A4)

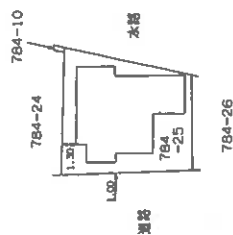
建筑物剖面
(各階平面図)

吟
霜
賦

建築物の所在
光市木園一丁目 784番地25



求積表		
2.75×3.64	$=$	10.0100
0.91×2.73	$=$	2.4843
3.62×6.44	$=$	23.3128
計		35.8071
原面積		35.80 m^2



申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 1/500

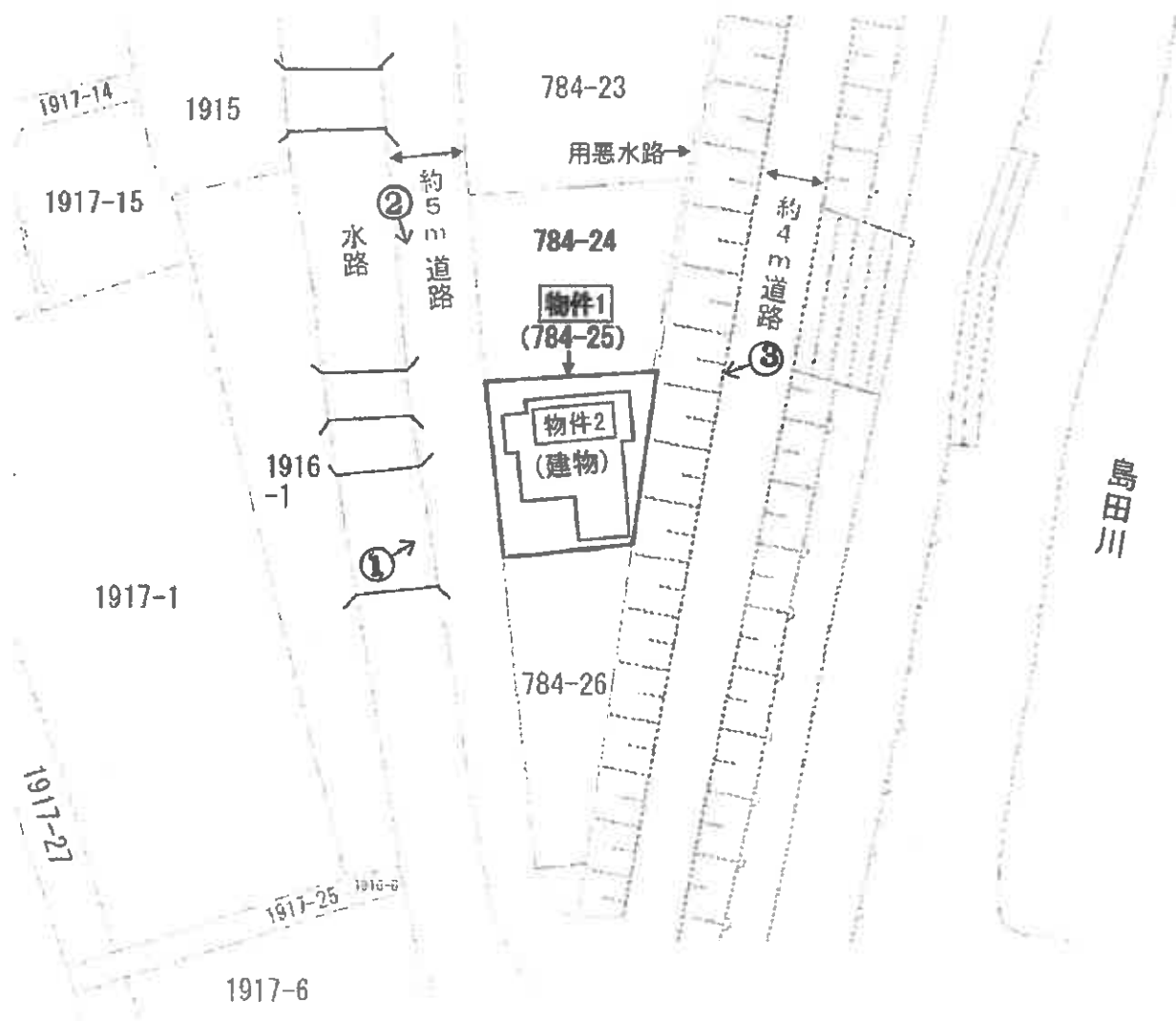
山口県土地家屋調査士会紙

縮小 (A3→A4)

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・地積測量図・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。

(10 枚目)

建物間取図



物件 2

1 階



2 階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

縮尺 約 1 / 1 0 0

※ 本件では内覧が出来ず、過去の図面資料及び外観調査に基づき作成した図面であり、必ずしも現状と一致するものではない。

(1 1 枚目)

○写真1



○写真2

・物件2



○写真3

物件2



令和8年(ケ)第9号

令和8年7月4日 現地調査

令和8年7月15日 評 価

山口地方裁判所 周南支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中野 亘

第1 評価額

一括価格		
金 1,351,000 円		
内訳価格		
物件1(土地)	金	669,000 円
物件2(建物)	金	682,000 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の内訳価格は物件2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 地番 地目 地積	光市木園一丁目 784番25 宅地 129.28 m ²	左記に同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	光市木園一丁目 784番地25 784番25 居宅 木造瓦葺2階建 1階 68.10 m ² 2階 35.80 m ² 合計 103.90 m ²	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。		
2	法務局備付けの建物図面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	J R山陽本線『光』駅の北東方約1,800m【道路距離】 光市立 浅江小学校の東方約1,000m【道路距離】 イオン光店の南東方約500m【道路距離】	
付近の状況	二級河川 島田川の堤防に沿って、戸建住宅が建ち並んでいる。	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内 光市景観計画区域 河川保全区域(二級河川 島田川) 島田川洪水浸水想定区域(0.5～3.0m未満) 洪水による家屋倒壊等氾濫想定区域 高潮浸水想定区域(0.5～3.0m未満) 津波浸水想定区域(1.0～2.0m未満)
画地条件	規模 : 129.28 m ² 間口 : 約 12.5 m 奥行 : 約 11 m	形状 : ほぼ台形 接面状況 : 二方路地 地勢 : 概ね平坦
接面道路の状況	西側 幅約5m舗装道路に対して等高接面 ※1 ※1 法定外公共物〔建築基準法第42条2項道路〕 東側 幅約4m舗装道路に対して約1.5m低位接面 ※2 ※2 堤防道路〔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、物件2建物の敷地として利用されている。 北側と南側、さらに道路と水路を挟んで西側は戸建住宅の敷地として利用されており、東側は島田川の堤防となっている。	
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。	

特 記 事 項	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、かつて農地(田地)であったが、昭和55年4月頃に宅地へ地目変更され、同年7月頃には目的土地上に目的建物が建築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。 ②【埋蔵文化財について】 光市教育委員会 文化・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。 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。 ④【河川保全区域について】 二級河川 島田川の堤防との境界から約20mまでの範囲は河川保全区域となっており、目的物件も含まれる。区域内で土地の掘削、盛土、工作物の新築・改築等を行う場合は、事前に河川管理者の許可が必要である。 ⑤【ハザードマップについて】 目的物件は、光市ハザードマップ上の島田川洪水浸水想定区域(0.5～3.0m未満)かつ家屋倒壊等氾濫想定区域に含まれる。また、高潮浸水想定区域(0.5～3.0m未満)にも含まれ、東側の堤防付近は津波浸水想定区域(1.0～2.0m未満)に含まれる。 ⑥【西側道路について】 目的物件の正面街路である西側道路は、北側隣地まで市道 山王原1号線として認定されているが、目的物件以南は市道認定の無い法定外公共物となっている。 ⑦【東側道路について】 目的物件東側の堤防上には道路が設けらる。約1.5mの高低差が存し、堤防という性格上、出入り可能とする工事も困難と推測される。
----------------	--

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）： 昭和55年7月25日 新築 経過年数： 約46年 経済的残存耐用年数： 約0年
仕 様	構 造： 木 造
	屋 根： 瓦 葺
	外 壁： 板張り
	内 壁： クロス貼 他
	天 井： 天井ボード 他
	床： フローリング 他
	設 備： 電気、水道、下水等
	そ の 他： —
床面積（現況）	1階 約 68.10 m ² 2階 約 35.80 m ² 合計 約 103.90 m ²
現況用途等	現況用途： 居 宅 間取り： 別添建物間取図参照
品 等	中 等
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・調査時点においては、物件所有者が不在であり、ペット(犬)のみがいる状態であった。犬の逃走等の不測の事態を危惧して、建物内部の立入調査は実施していない。 ・ペット(犬)を複数匹ほど飼育しており、建物内部に引っ掻き傷や噛み傷等が存在する可能性が高い。 ・竣工後約46年が経過した建物であり、経年に伴う老朽化、摩耗が存する可能性が高い。 ・居住中の建物であるため、建物内部に家具や生活用品が存する可能性が高い。 ・目的建物は、昭和62年頃に増築されている。 (増築面積： 1階 10.14m²、2階 10.13m²) ・昭和56年6月の新耐震基準の施行以前に竣工した建物である。 ・アスベスト含有量5重量%超の吹付アスベストが原則として禁止された昭和50年10月以降に竣工した建築物であるが、実地目視調査でのアスベスト等有害物質の使用の有無については不明である。

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 (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	37,200	92 / 100	129.28	60 / 100	2,655,000

(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 光(県) - 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$41,500 \text{ 円/㎡} \times 100.6 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 108 = 37,200 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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： 方位による補正検討

◇ 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	+ 2	102 / 100
画 地	二方路	± 0	100 / 100
画 地	地勢等	▲ 10	90 / 99
個 別 格 差 (相乗積)			92 / 100

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2（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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価額を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現 況 延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価額(円) ア×イ×ウ＝エ
2	200,000	103.90	0.027	561,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

物件2

- ・残価率 : 3% ・経済的全耐用年数 : 46 年
- ・経過年数 : 46 年 ・経済的残存耐用年数: 0 年
- ・観察減価率 : 10%

上記数値等により、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{※現価率} = \left[\text{残価率 } 3\% + () - \text{残価率 } 3\% \right] \times \left(\text{経済的残存耐用年数 } 0 \text{ 年} / \text{経済的} \right. \\ \left. \text{全耐用年数 } 46 \text{ 年} \right) \times (1 - \text{観察減価率 } 10\%) = \underline{\underline{0.027}}$$

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	2,655,000	40%	法定地上権	1,062,000

(百円単位を四捨五入)

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	2,655,000	▲ 1,062,000		0.70	0.60	669,000
2	561,000	+ 1,062,000	1.00	0.70	0.60	682,000
一 括 価 格 (合 計)						1,351,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：ベット等による内部の摩耗、堤防隣接の忌避感等を考慮した。

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【光(県) — 4】

所 在 : 光市木園1丁目1821番21

価 格 : 41,500 円/㎡

位 置 : JR山陽本線「光」駅の東方、道路距離約1,700mに位置する。

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 219 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 道 路 : 南側 6 m 市道 に接面

用途指定等 : 第1種住居地域

(建蔽率 60% 、 容積率 200%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額(令和8年度)

物件 1 : 3,326,374 円

物件 2 : 1,365,400 円

233,708 円 昭和62年増築

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 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

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。

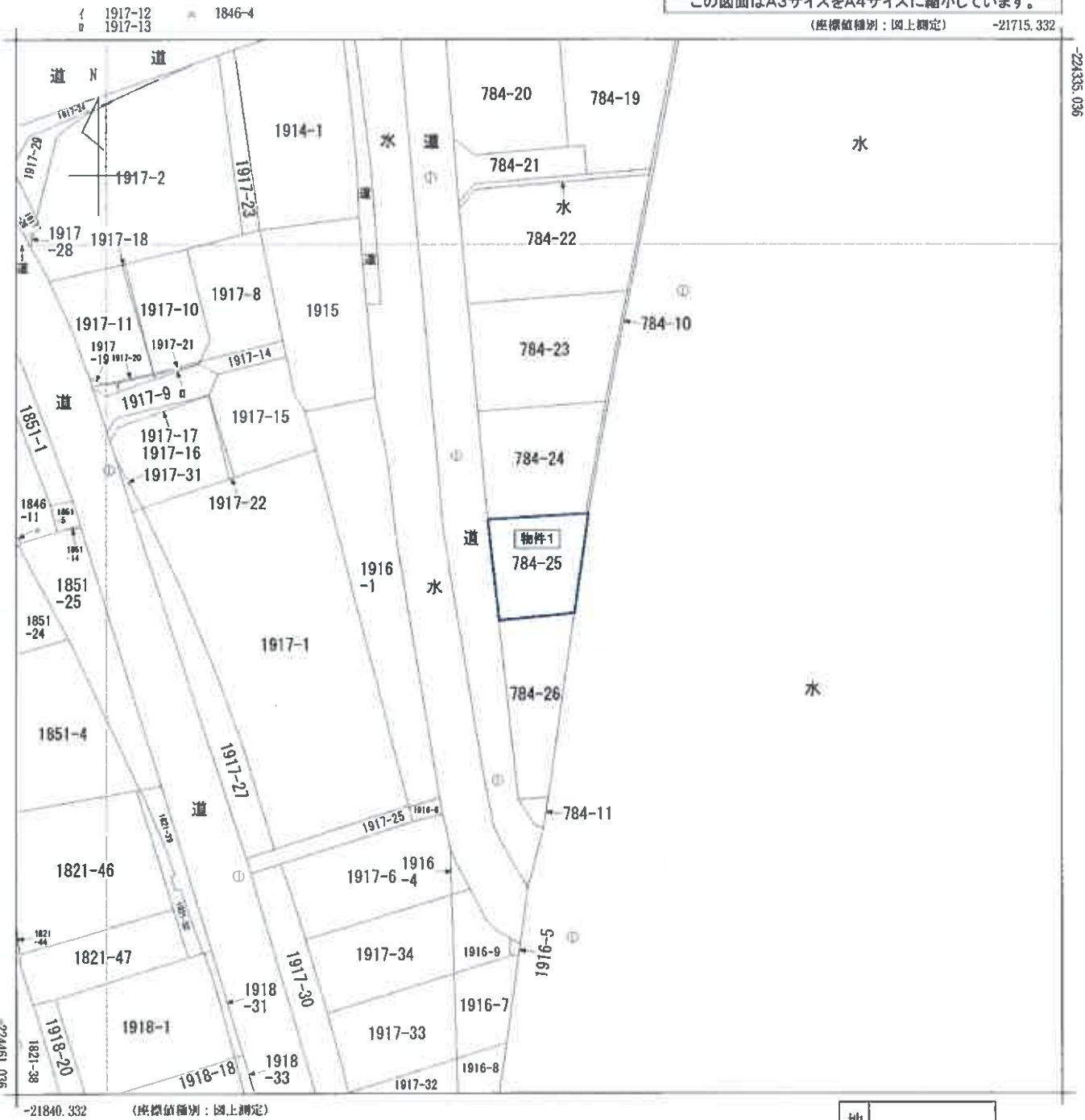


受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(座標値種別: 図上測定)

-21715.332



地番区域見出

木園1丁目

請求部	所在	光市木園一丁目				地番	784番25			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和51年2月				備付年月日(原図)	昭和55年4月1日		補記事項		

登記年月日：昭和55年7月28日

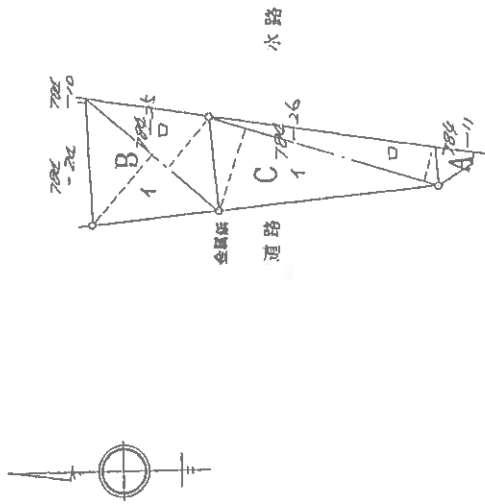
1602168

前	784-11	後	784-26	新	784-11	-25	-26
---	--------	---	--------	---	--------	-----	-----

地番	784番25, 26
土地の所在	本郷二丁目 光市大字後在字下山垂原

土地所在図
地積測量図

昭和55年7月28日 登記



B 784-25

記号	底辺	高さ	併	面積
イ	15.80	0.80	15.00	1
ロ	15.80	5.40	10.00	14
合計				25.57
1/2				12.78542

C 784-26

記号	底辺	高さ	併	面積
イ	23.20	0.30	12.50	56
ロ	23.20	3.30	7.50	56
合計				26.12
1/2				13.06

作製者

55年 7月24日(作製)

山口県土地家屋調査士会用紙

申請人

地図番号 452-1

縮尺

1/500

登記年月日：平成24年3月27日

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

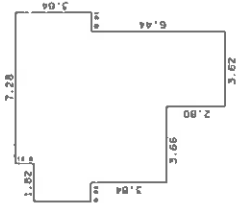
家屋番号

784-25

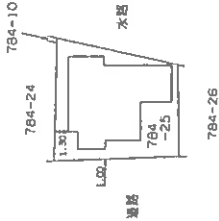
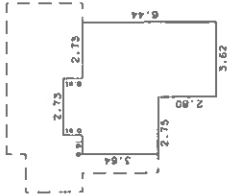
建物の所在

光市木園一丁目 784番地25

1 階



2 階



作成者

(平成24年3月)

縮尺 1/250

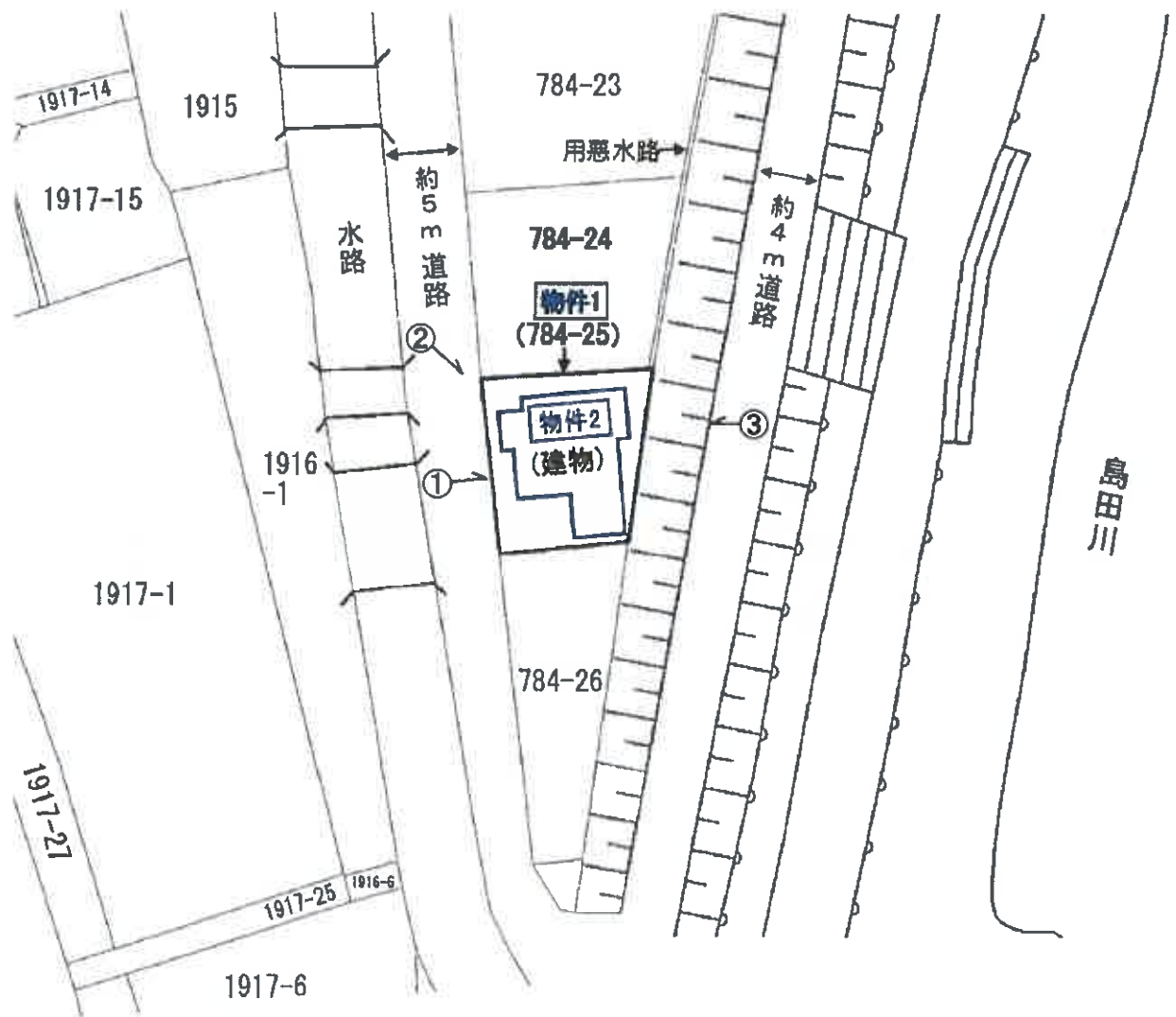
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



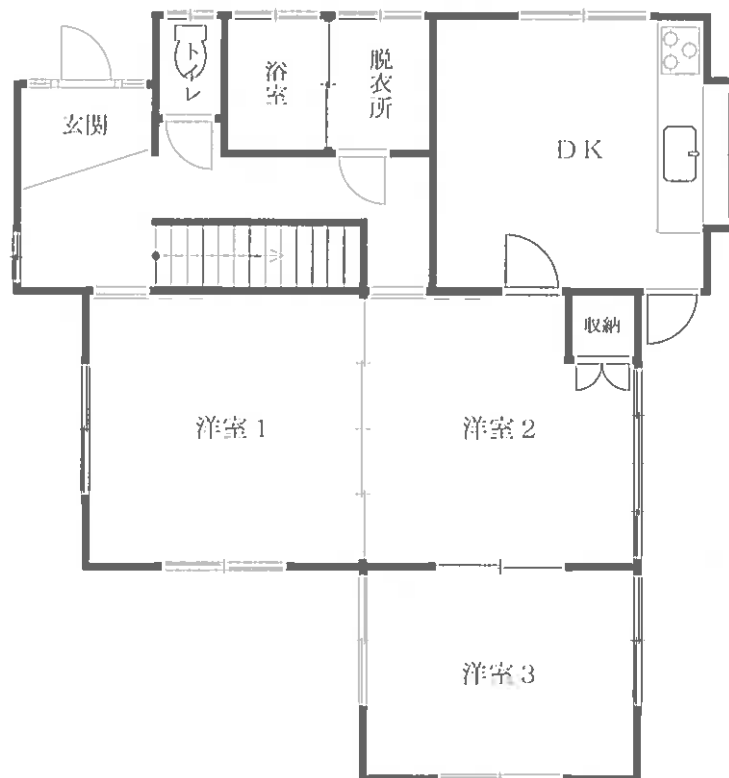
本図は法務局備付の地図(法第14条第1項)・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

建物間取図



物件 2

1 階



2 階



縮尺 約 1 / 1 0 0

※本件では内覧が出来ず、過去の図面資料及び外観調査に基づき作成した図面であり、必ずしも現状と一致するものではない。

現況写真

①



②



③

