

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 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 7 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 15 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 8 月 5 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 6 月 11 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 5 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,354,000 1,883,200	一括	470,800	115,612	0
1	1,177,000				
2	1,177,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 山陽小野田市大字東高泊字二ノ目出前
 地 番 2005 番 2
 地 目 宅地
 地 積 611.24 平方メートル

- 2 所 在 山陽小野田市大字東高泊字二ノ目出前 2005 番地 2
 家屋 番号 2005 番 2
 種 類 事務所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 90.00 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所兼居宅



物 件 明 細 書

令和 6年 9月13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, 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1】

本件土地の一部をAが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。
同人所有の売却対象外建物（種類 居宅、構造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建、床面積
約10平方メートル）が本件土地上に存在する。

【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 | 山陽小野田市大字東高泊字二ノ目出前 |
| | 地 番 | 2005番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 611.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山陽小野田市大字東高泊字二ノ目出前2005番地2 |
| | 家屋 番号 | 2005番2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 90.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所兼居宅 |



令和6年（ケ）第10号
令和6年5月10日受理
令和6年6月24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 山陽小野田市大字東高泊字二ノ目出前
地 番 2005 番 2
地 目 宅地
地 積 611.24 平方メートル
- 2 所 在 山陽小野田市大字東高泊字二ノ目出前 2005 番地 2
家屋 番号 2005 番 2
種 類 事務所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 90.00 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東高泊 2 0 0 5 番地の 2	
土 地		物件 1	
現 況 地 目	■宅地（物件 1） □公衆用道路（物件 ） □（物件 ）		
形 状	■ 1 4 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（A） 土地所有者が本土地上に下記物件 2 建物を所有し、占有している。 A が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している。 ■（A につき）「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 2	
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：事務所兼居宅 □構 造： □床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	■ない { 種 類： □ある { 構 造： 床面積：		
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 事務所兼居宅 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)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	山口県山陽小野田市大字東高泊2005番地の2
家屋番号	☒ ない (未登記) ☐
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約10平方メートル
所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建築時期	☒ 平成27年頃 ☐ 不明
建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
その他の事項	

(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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 目的外建物敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ A (占有者)) ☐ () の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年頃	
最初の契約等	契約日	平成27年頃	
	期間	平成27年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成27年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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
(4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 (目的外建物所有者)	1 私は債務者兼所有者会社代表者の兄です。 2 3枚目に記載の目的外建物は、10年くらい前に私が建てたものです。 この目的外建物は、債務者兼所有者会社が所有している物件1土地上に建っていますが、債務者兼所有者会社代表者とは兄弟ですので、物件1土地は無償で使わせてもらっています。 3 私が目的外建物から退去するときには目的外建物を取り壊して退去する旨の約束を債務者兼所有者会社代表者との間でしています。 目的外建物は築後10年くらいが経過して老朽化が進んでおり、台風時には揺れて怖いと感じます。2、3年くらい前から取り壊そうと思っていましたので、今年の台風シーズン頃までには退去し、取り壊す予定です。 4 目的外建物にはトイレや水道設備がありませんので、物件2建物のトイレや台所などの水道設備を使用しています。物件2建物には、風呂桶を置いただけですが浴室もあり、以前はこの浴室も使用していましたが、現在は使用していません。 5 債務者兼所有者会社代表者は、現在、難病のため入院中です。意思疎通もできない状態で、恐らく、退院できる見込みはないと思います。 6 債務者兼所有者会社には代表者のほかには従業員もおらず、現在は休業中です。物件2建物内には、会社の物がそのまま置いてあります。 7 債務者兼所有者会社代表者は、入院するまでは、物件2建物の休憩室の部分で住んでいました。 8 平成12年に国土調査がありましたが、当時の境界標などは残っていませんので、現在は境界が明確には分かりません。 物件1土地の北側や西側に杭が打ってありますが、この杭は、物件1土地の土が流出するのを防ぐ柵を設けるための支柱として私たち兄弟が打ったもので、境界を示すものではありません。 9 物件1土地の境界について、近隣者との紛争はありません。 10 物件2建物の風呂場付近の天井のカビは、雨漏りではなく、風呂の湯気などの湿気でできたものだと思います。

(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)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、関係者の陳述、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 物件2建物は、休業中の債務者兼所有者会社が動産類を置いて占有しているものと認められる。
- なお、目的外建物所有者Aが、物件2建物の一部（トイレ、台所等）を使用しているが、Aには物件2建物についての独立の占有はないものと認められる。
- 3 目的外建物所有者Aの物件1土地の占有権原は使用借権であるものと認められる。
- 4 物件1土地の形状は、現地での概測の結果、ほぼ14条地図、建物図面及び土地建物位置関係図のとおり形状であると思われるものの、その認定はあくまでも概測によるものであることに加え、現地で境界標が見当たらないことから、本件土地の形状等を確定させるものではない。
- 5 上記意見は、あくまでも現況調査時に関係者等から得られ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
(6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5月15日(水)	執行官室	・ 山陽小野田市役所に問取函請求(郵送) ・ 中国電力株式会社宇部セールスセンターに調査囑託書郵送
6年5月17日(金) 9:10~9:20	山口地方法務局 宇部支局	公函閲覧等
6年5月20日(月) 13:30~14:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年5月28日(火)	執行官室	債務者兼所有者に現況調査期日通知書・照会書郵送
6年5月31日(金) 13:15~13:45	執行官室	目的外建物所有者Aから聞き取り(電話)
6年6月6日(木) 9:30~10:30	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、目的外建物所有者Aから聞き取り(口頭)
年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

■ 令和6年6月6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。

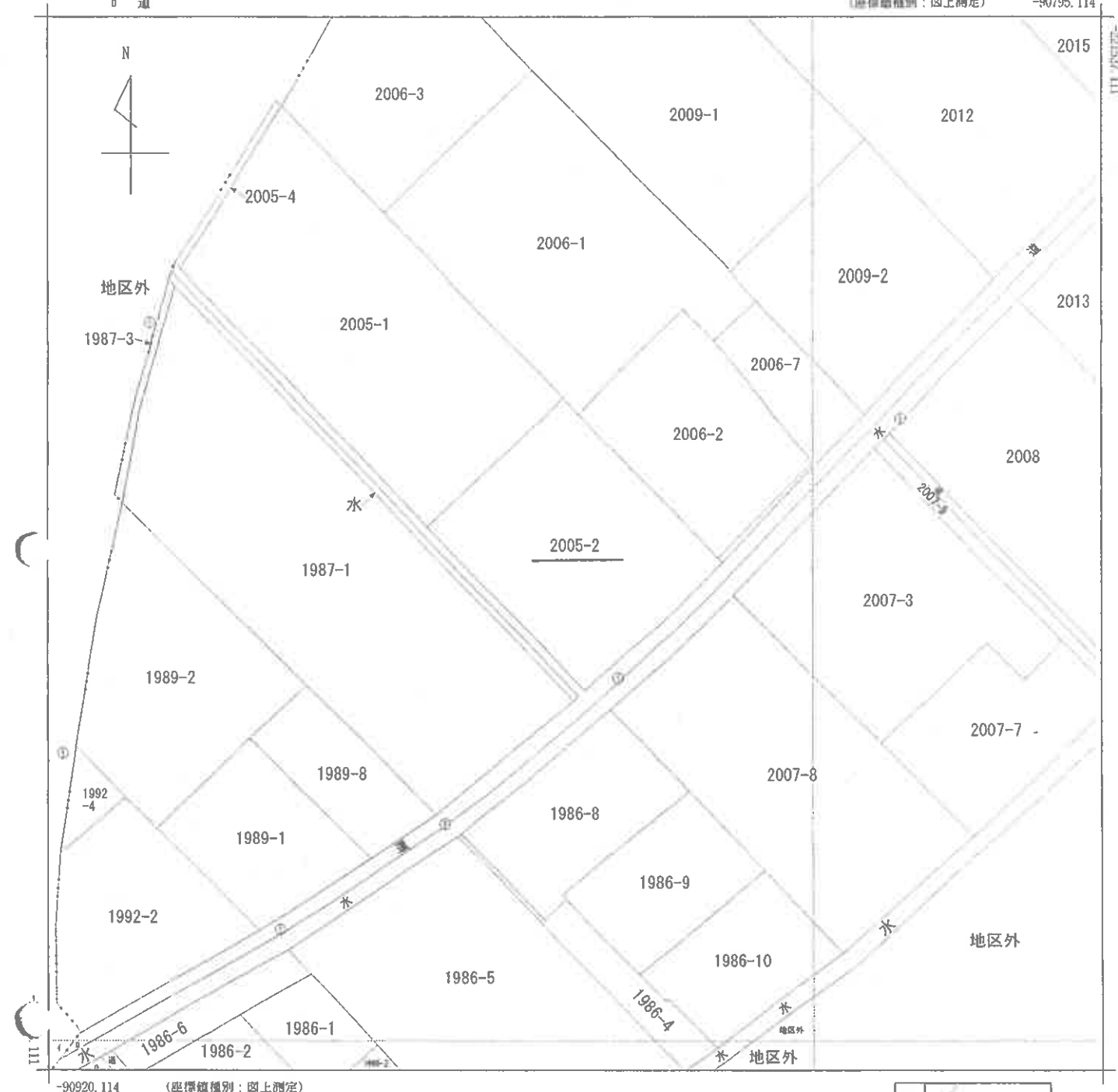
□ 令和 年 月 日

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

(7枚目)



地番区域見出
大字東高泊

請求部	所在	山陽小野田市大字東高泊字二ノ目出前				地番	2005番2			
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					備付年月日(原図)	平成12年2月29日		補記事項		

縮小 (A3-A4)

各階平面図

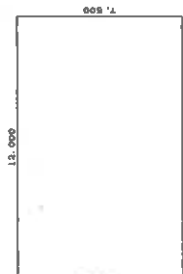
建物図面
(各階平面図)

家屋番号 2005番2

建物の所在 小野田市大字東高泊字二ノ目出前2005番地2

山陽小野田市

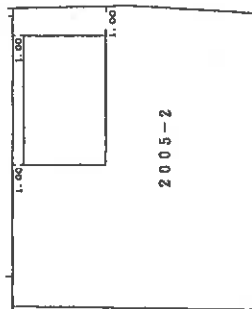
平成12年6月8日登記



求積表

7,500 × 12,000 = 90,000,000
床面積 90.00㎡

2006-1 2006-2 2006-7



2005-1

道

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

0323924

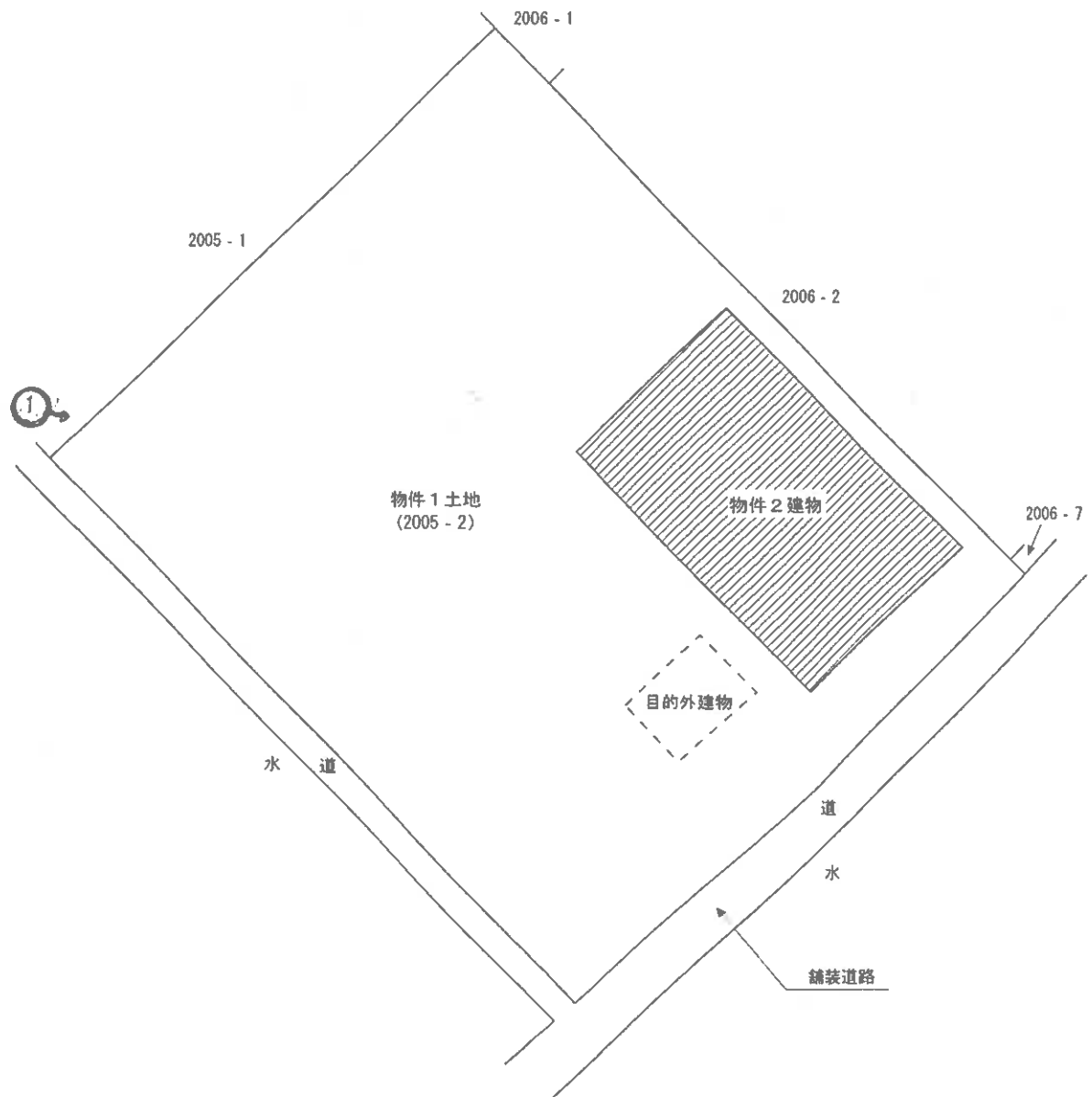
縮小 (A3→A4)

(9 枚目)

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➤:写真撮影位置及び方向

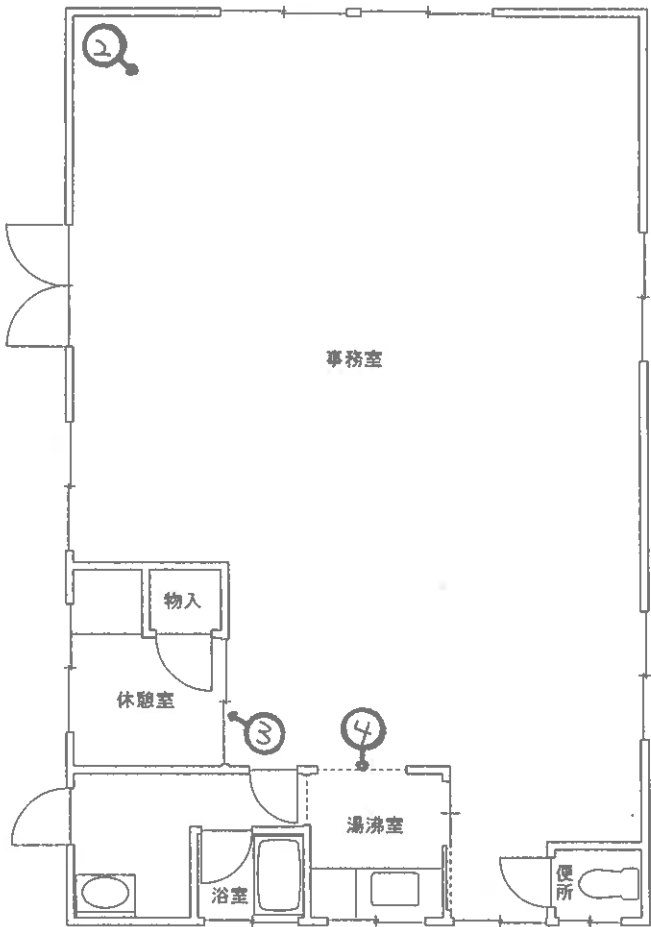
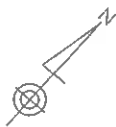


※ 評価人作成図面

○➤ 写真撮影位置方向

※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

(10 枚目)



※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

※本図は建物の間取りの概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

図面名称	建物間取図	縮尺	約1/100
------	-------	----	--------



写真 1

本件建物の外観



写真 2

本件建物内
事務室



写真 3

本件建物内
(休憩室)



写真 4

本件建物内
湯沸室

令和6年（ケ）第10号
令和6年6月 6日 現地調査
令和6年6月27日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原田 一雄

第1 評価額

一括価格	
金 4,801,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,401,000 円
物件2(建物)	金 2,400,000 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 地目 地積	山陽小野田市大字東高泊字二ノ目出前 2005 番 2 宅地 611.24 m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	山陽小野田市大字東高泊字二ノ目出前 2005 番地 2 2005 番 2 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 90.00 m ²	事務所兼居宅
番号	特記事項		
1	- 境界等は不明確であり、物件 1 土地の正確な地積及び境界等を把握するためには、専門家による調査及び測量等を要する。 - 物件 1 土地には以下記載の目的外建物が存する。 種類：居宅 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約 10 m²		
2	物件 2 建物の現況の種類については上記記載のとおり。		

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「目出」駅の北方・道路距離約 800m 「市民病院入口」バス停の東方・道路距離約 500m	
付近の状況	農地の中に一般住宅、農家住宅等が散見される住宅地域。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想される。	
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% 100% なし 特定用途制限地域
画地条件	間口約 22.0m、奥行約 27.0m、規模 611.24 m ² （登記数量）、ほぼ長方形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南東側：幅員約 2.0m の舗装道路（建築基準法第 42 条第 2 項道路※）に、ほぼ等高に接面する。 南西側：幅員 1.2m 前後の未舗装道路（建築基準法上は非道路※）に、ほぼ等高から約 0.3m 高く接面する。 （※山陽小野田市都市計画課聴取）	
土地の利用状況等	物件 2 建物等の敷地として利用されている。周辺は農地、一般住宅等が見られる。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 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、通常の費用で敷地内への引込み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	・建築基準法第 42 条第 2 項道路及び対象地におけるセットバック等に関する詳細については買受希望者による調査及び確認等を要する。（山陽小野田市都市計画課聴取）	

	・対象地は津波災害警戒区域の指定範囲内に存する。また、山陽小野田市がホームページ等で公表している、ハザードマップ(洪水、高潮、津波)にも注意が必要と思われる。 ・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである。(山陽小野田市教育委員会聴取) ・現地外観調査、資料調査等の範囲内では、土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。なお、土壌汚染の実態については専門調査機関による調査が必要であり、ここで土壌汚染の存在について完全否定するものではないが、土壌汚染については評価上考慮外とした。また、地中埋設物の有無等についても詳細不明である。
--	---

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12年6月1日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約6年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：鋼板等 内壁：クロス等 天井：化粧石膏ボード等 床：ビニル床シート、畳等 設備：電気、給排水、浄化槽等
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：事務所兼居宅 間取り：添付「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・経年程度の老朽化等が認められた。 ・建物の北西側に設置されているサシカケについては経済的な価値はないと判断した。また、当該サシカケに設置されているアンテナが隣地側に越境している可能性もあるが詳細は不明である。 ・雨漏り、シロアリ被害等の有無については詳細不明である。また、建物に付属する各種設備についての動作確認は不能である。

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	16,400	0.88	611.24	0.90	7,939,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 山陽小野田(県) - 3

公示価格等 (円/㎡) a	時点修正 b	標準化補正 c	地域格差 d	標準画地価格 (円/㎡) a×b×c×d=e
21,600	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{130}$	16,400

◇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：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：方位 1.04、角地 1.01、規模大 0.90、セットバック 0.93 の相乗積より 0.88 と査定した。

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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	170,000	90.00	0.14	2,142,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用した。

ウ 現価率：経済的全耐用年数 30 年、経過年数 24 年、経済的残存耐用年数 6 年、観察減価率 30%、残価率 0%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下のとおり現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 6 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = 0.14 \end{aligned}$$

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	土地利用権等が 及ぶ範囲の割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
		物件 2 建物	0. 90	0. 40	法定地上権	2, 858, 000
1	7, 939, 000	目的外建物	0. 10	0. 10	使用借権	79, 000
		合計				2, 937, 000

イ 土地利用権等が及ぶ範囲の割合：物件2建物、目的外建物の物件1土地に対する土地利用権等が及ぶ範囲の割合を各建物の建築面積により以下のとおり算定した。

・物件2建物：90.00㎡(物件2建物の建築面積)÷約100㎡(物件2建物及び目的外建物の建築面積合計)=0.90

・目的外建物：約10㎡(目的外建物の建築面積)÷約100㎡=0.10

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり査定した。

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エ) 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	7,939,000	-2,937,000		0.80	0.60	2,401,000
2	2,142,000	+2,858,000	1.00	0.80	0.60	2,400,000
一括価格(合計)						4,801,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：対象建物の用途、目的外建物の存在、境界等が不明確であり測量の必要があること等を考慮し査定した。

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「山陽小野田(県) - 3」

所 在 : 山陽小野田市大字東高泊字一ノ下木屋 2230 番 8
価 格 : 21,600 円/㎡
位 置 : JR 山陽本線「小野田」駅の南東方約 600m に位置する。
価 格 時 点 : 令和 5 年 7 月 1 日
地 積 : 324 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北東側 4.5m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅を主としてアパートも見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)

物件 1 : 6,555,549 円
物件 2 : 3,669,191 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

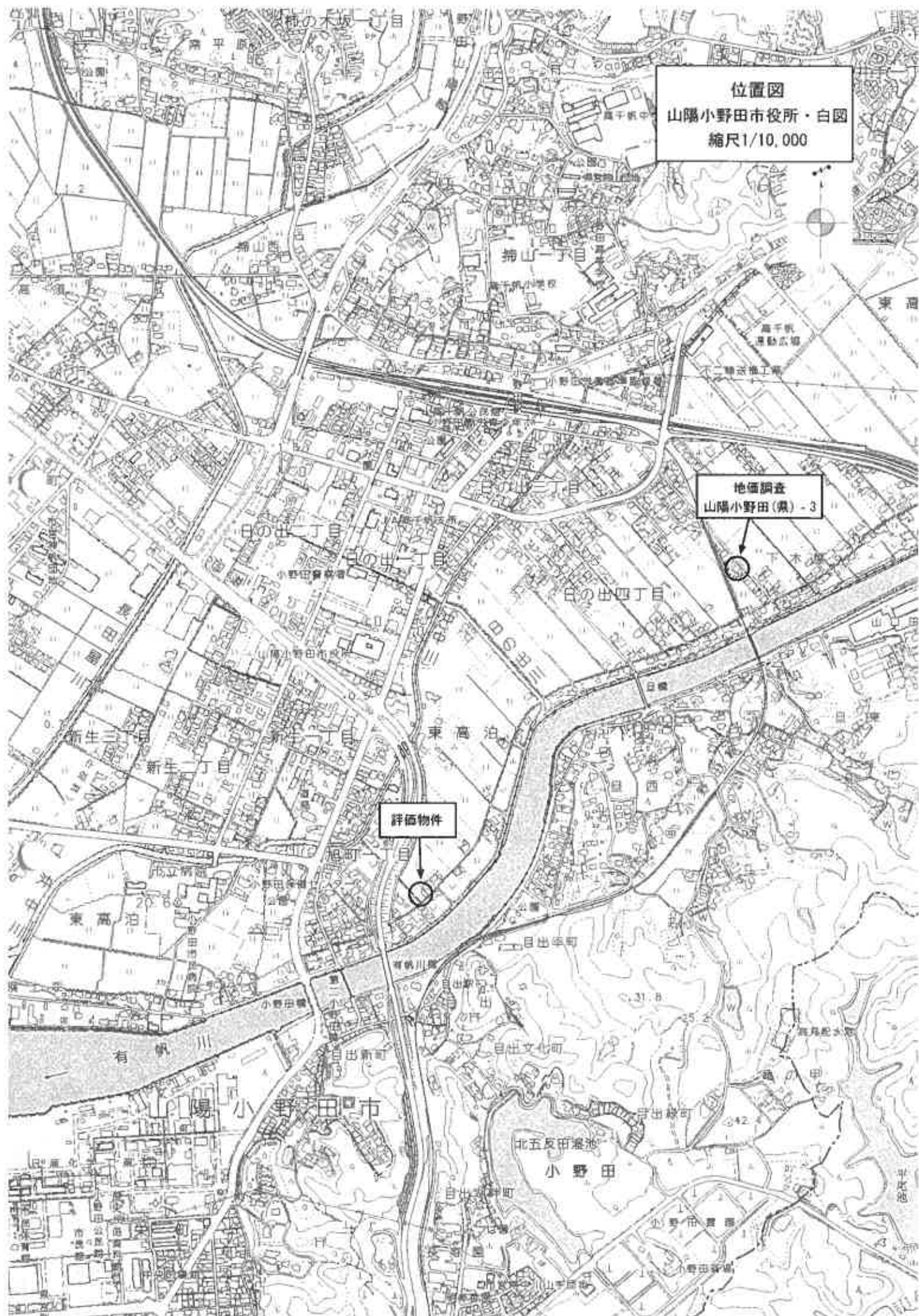
- 1 位置図 (山陽小野田市役所・白図 縮尺 1/10,000)
- 2 地図(法第 14 条第 1 項)写し (法務局備付)
- 3 建物図面写し (法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

位置図
山陽小野田市役所・白図
縮尺1/10,000

地価調査
山陽小野田(集) - 3

評価物件

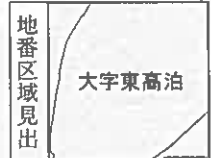
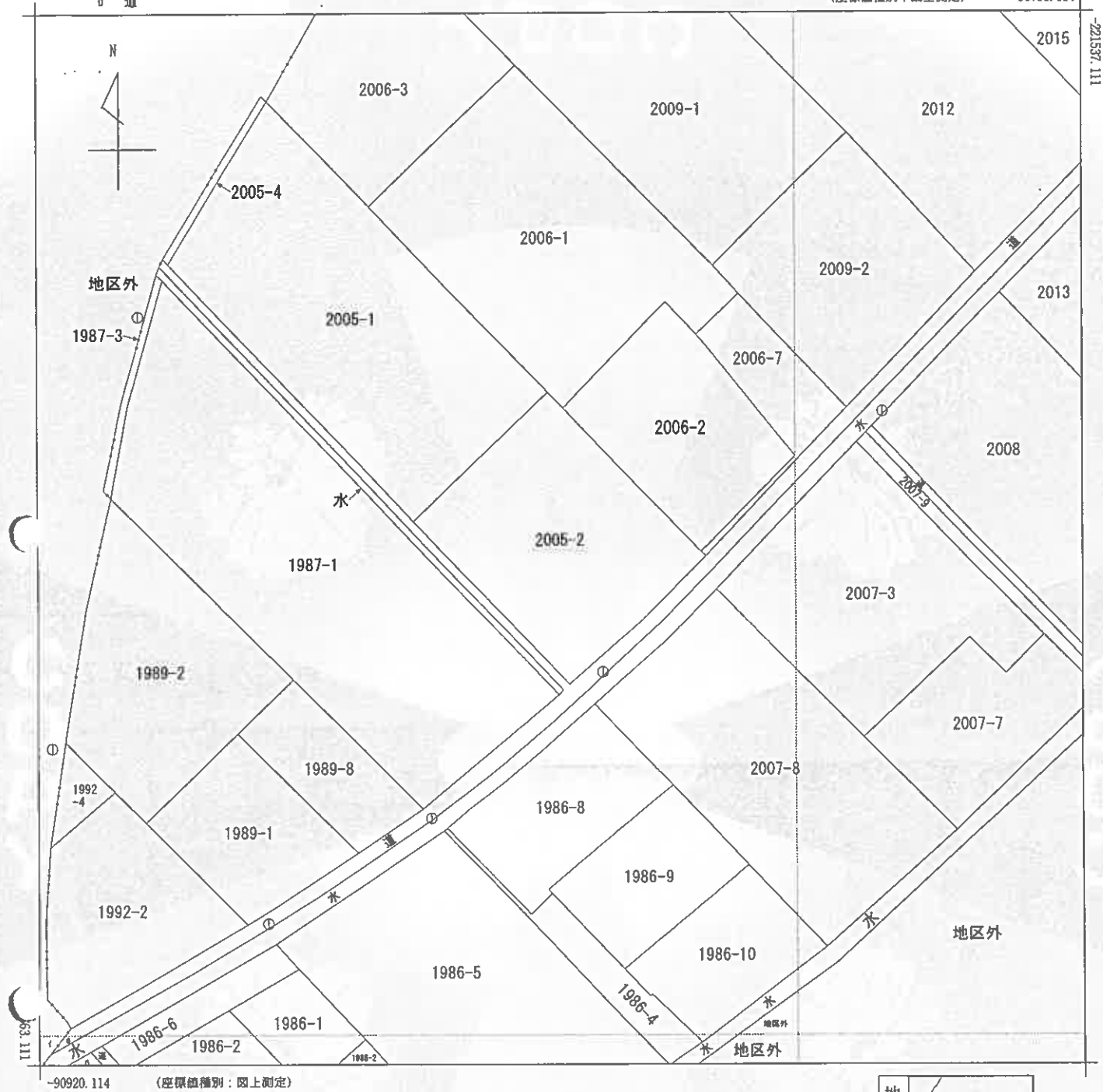


イ 地区外
0 道

(座標値種別：図上測定)

-90795.114

-221537.111



請求部	所在	山陽小野田市大字東高泊字二ノ目出前				地番	2005番2			
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					備付年月日(原図)	平成12年2月29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6年6月4日
山口地方税務局宇部支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)



登記年月日：平成12年6月8日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年6月4日 山口地方広務局宇部支局

登記官

各階平面図

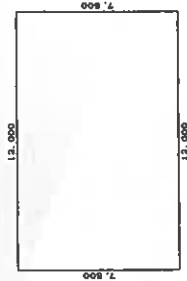
建物図面
(各階平面図)

家屋番号
2005番2

建物の所在
山口県宇部市大字東高泊字二ノ目出前2005番地2

平成年6月8日登記

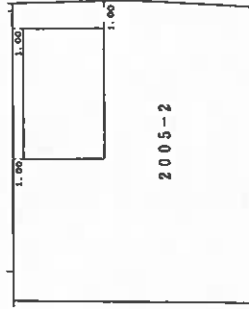
山陽小野田市



求積表

7.500 x 12.000 = 90.000000
床面積 90.00㎡

2006-1 2006-2 2006-7



2005-1

道

道



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作製者
土地家屋
調査士

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

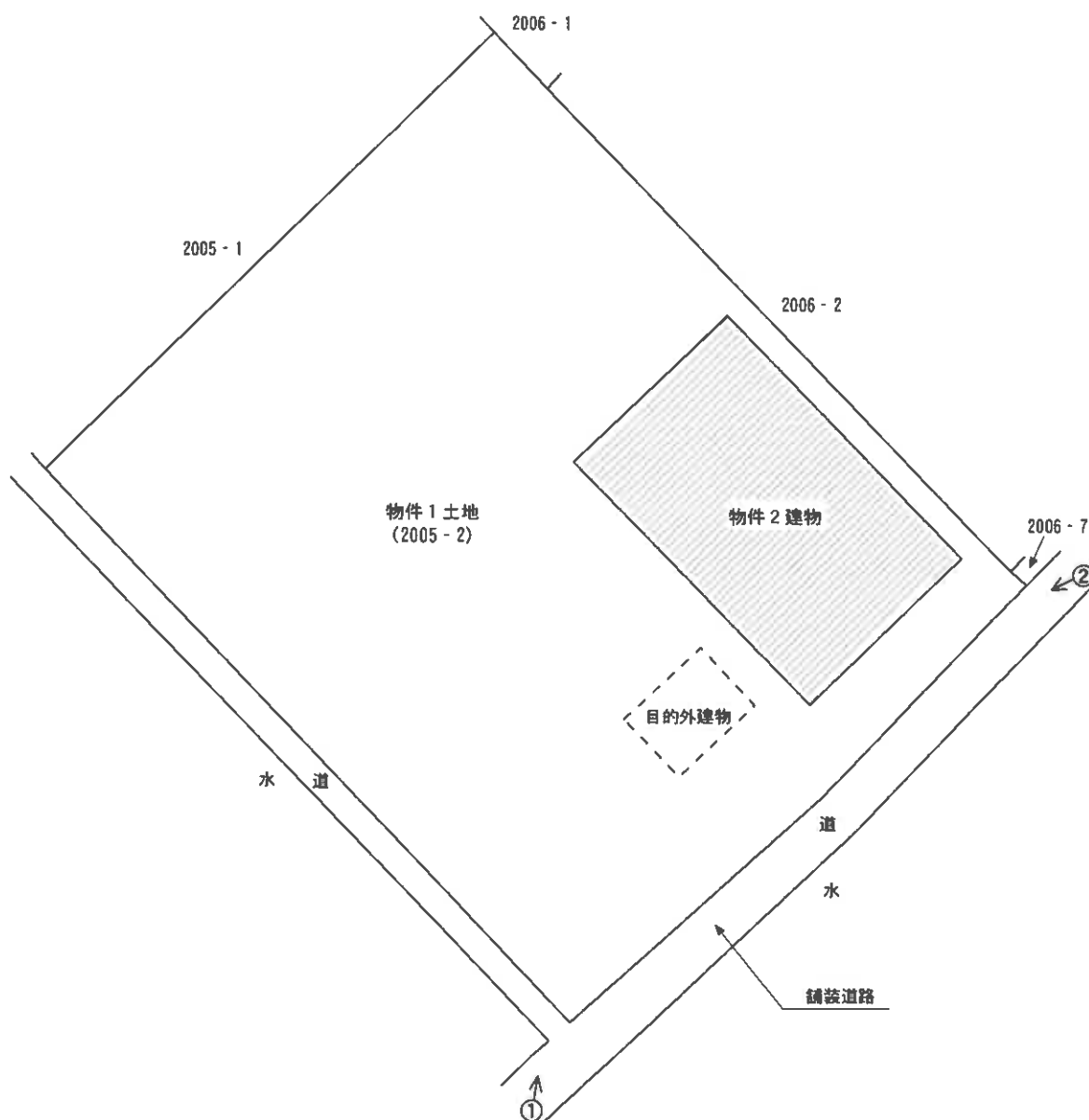
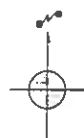
山口県土地家屋調査士会用紙

0323924

土地建物位置関係図

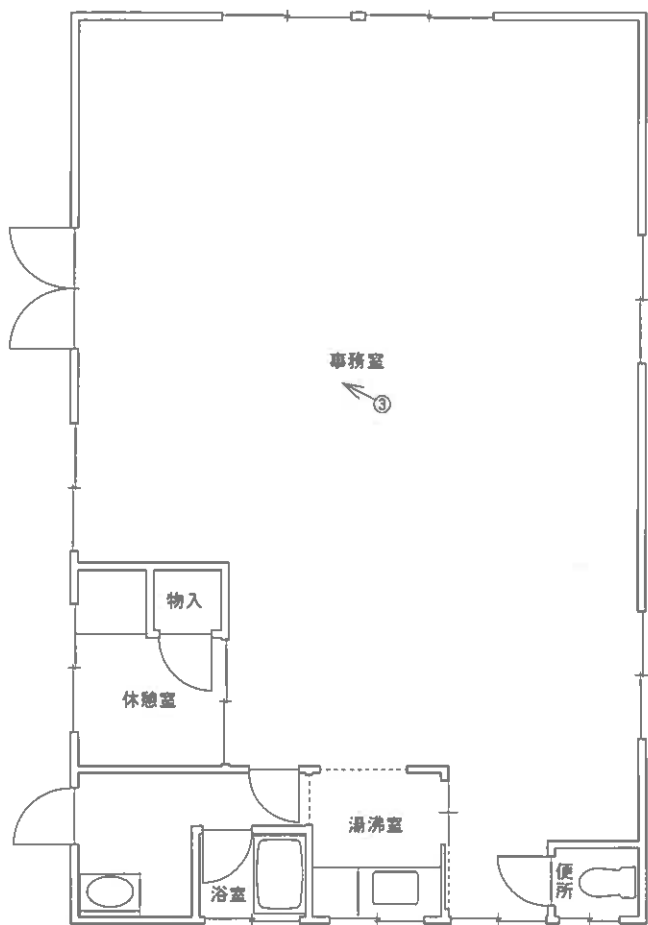
縮尺 約1/250

○➤ 写真撮影位置及び方向



※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

○➡: 写真撮影位置及び方向



※本図は建物の間取りの概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

図面名称	建物間取図	縮尺	約 1/100
------	-------	----	---------

現 況 写 真



①



②



③