

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 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

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 6 月 3 日から 令和 7 年 6 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 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 7 年 7 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 7 年 5 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 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 周南市川端町二丁目 21 番地

建物の名称 グローバル川端町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 川端町二丁目 21 番の 3

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 52.97 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 周南市川端町二丁目 21 番

地 目 宅地

地 積 495.90 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 16 万 8 7 5 2 分の 5 2 9 7



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 27 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】

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】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和 7 年 11 月 8 日まで

賃 料 月額 60,000 円

賃料前払 なし

敷 金 180,000 円 (売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

特 約 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 (一棟の建物の表示)

所 在 周南市川端町二丁目 21 番地

建物の名称 グローバル川端町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川端町二丁目 21 番の 3

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 52.97 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 周南市川端町二丁目 21 番

地 目 宅地

地 積 495.90 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 16 万 8 7 5 2 分の 5 2 9 7



令和 6 年（ケ）第 19 号
令和 6 年 12 月 11 日受理
令和 7 年 2 月 12 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 (一棟の建物の表示)

所 在 周南市川端町二丁目 21 番地

建物の名称 グローバル川端町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川端町二丁目 21 番の 3

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 52.97 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 周南市川端町二丁目 21 番

地 目 宅地

地 積 495.90 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 16 万 8 7 5 2 分の 5 2 9 7



不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり		
住 居 表 示	山口県周南市川端町2丁目21番地 グローバル川端町203号		
建 物	物件1		
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異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない 附属建物	☒ ない ☐ ある 種 類 : 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住居として使用占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 8,700円 修繕積立金 8,000円 衛星放送受信料 1,155円	令和6年11月30日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所		
その他の事項	☒ 「その他の事項」のとおり		
敷 地 権	符号1		
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 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 ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	☐ 「その他の事項」のとおり		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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

占有者及び占有権原(物件1 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ B (占有者) ☒ A (所有者)の親族)の陳述/ ☒ 提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成15年11月 9日	
最初の 契約等	契約日	平成15年10月31日	
	期間	平成15年11月 9日から ☒ 平成17年11月 8日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	2023年11月 9日から ☒ 2025年11月 8日まで 2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		毎月 金60,000円(毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある(☒ 敷金180,000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

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件マンションには、賃借人が家族で居住している。

(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

■ B

私は、本件のマンションに家族で住んでいます。

(令和7年1月16日電話聴取)

■ Bの妻

私は、Bの妻です。このマンションに家族で住んでいます。

マンションの不具合などについてのお尋ねですが、一昨年の夏に漏水の被害がありました。上の方の階から水漏れがあり、部屋中が水浸しになりました。酷い状況でしたので、リホームが入って、ダイニング、洋室のうち一室と和室は、天井や床、壁のほかキッチンや建具などを含めて綺麗になりました。

トイレ前の廊下部分の床が緩い感じがするとのことですが、その時の水漏れの影響があるのかもしれませんが。

(令和7年1月24日面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件所有者本人の陳述は得られなかったが、同人の親族の陳述、占有者の陳述、不動産登記事項証明書の内容、提示された賃貸借契約書等の内容、住民票の内容、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

(6 枚目)

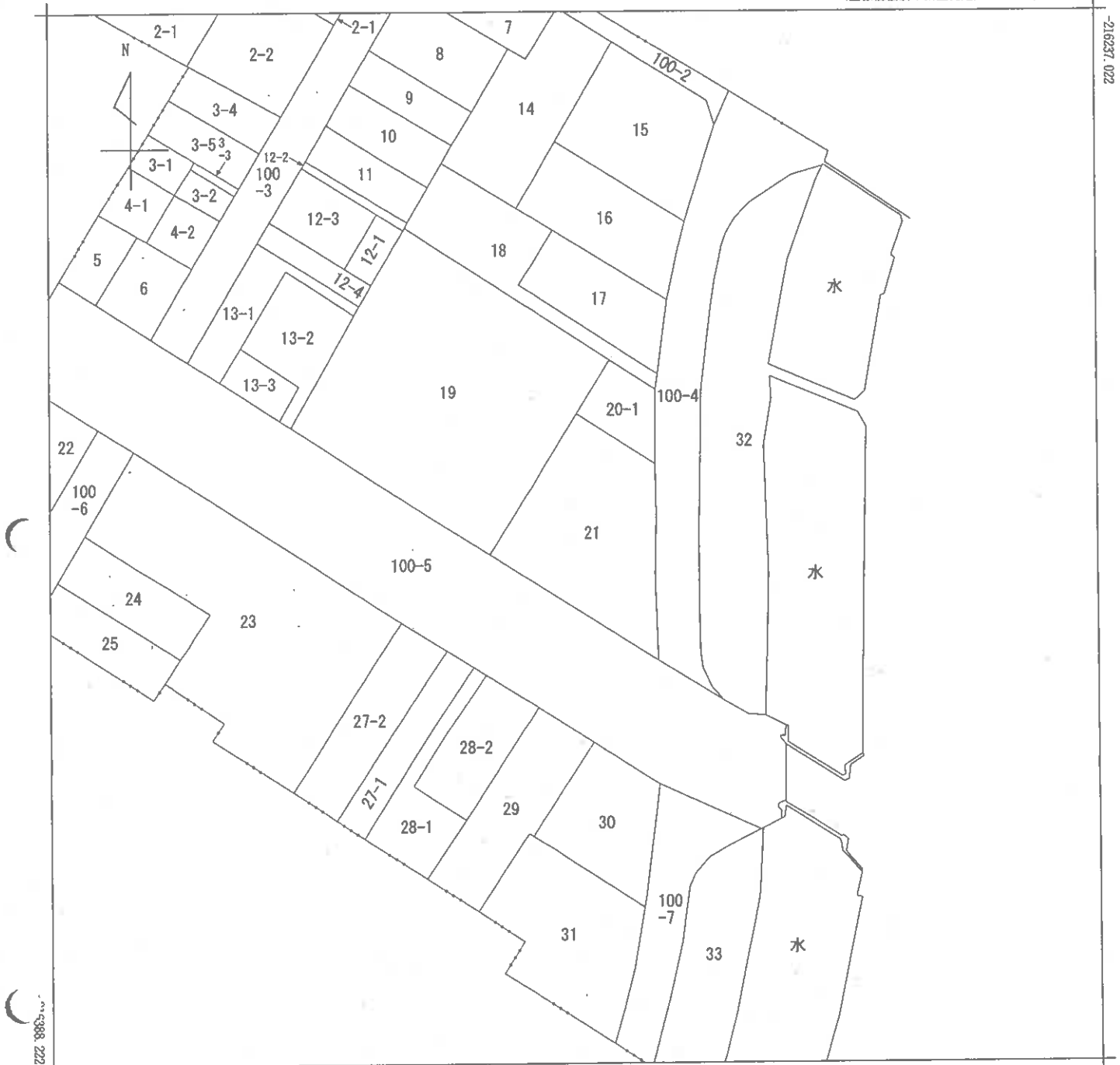
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月11日 (水)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→1月10日受領 (郵券：110円+110円使用)
令和6年12月13日 (金) 12:10 - 12:20	山口地方法務局 ☒ 本局 ☐ 周南支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" " 14:00 - 14:20	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" " 15:25 - 15:30	周南市役所	住民票調査
令和6年12月16日 (月) 11:25 - 11:30	執行官室	申立債権者担当者から電話聴取
" " "	執行官室	債務者代表者あて調査通知書郵送 (郵券：110円使用)
" " 11:35	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
" " "	執行官室	管理費等照会書郵送→12月17日受領 (郵券：410円使用)
令和6年12月19日 (木) 15:00 - 15:15	周南市役所	占有資料交付
" " 15:30 - 15:45	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
令和6年12月24日 (火) 8:55 - 9:05	(携帯電話)	物件所有者の親族から電話聴取 (占有等調査)
(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。 ☐		

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月9日 (木) 9:00 - 9:10	周南市鐘楼町	関与不動産会社担当者と面談
令和7年1月13日 (月) 9:10 - 9:20	周南市鐘楼町	関与不動産会社担当者と面談 (※契約書等確認)
令和7年1月14日 (火)	執行官室	占有者あて調査通知書郵送 (郵券：410円使用)
令和7年1月16日 (木) 16:20 - 16:30	執行官室	占有者から電話聴取 (※占有等調査、調査日時調整)
令和7年1月24日 (金) 8:30 - 9:40	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、占有者の妻と面談、 建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
(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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-32978.467

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

川端町
2丁目

請 求 部 分	所 在 周南市川端町二丁目					地 番	21番		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅲ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項		

縮小 (A3-A4)

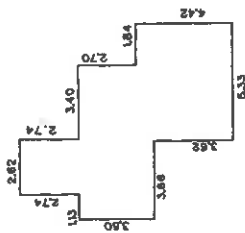
(9 枚目)

5003118 各階平面図

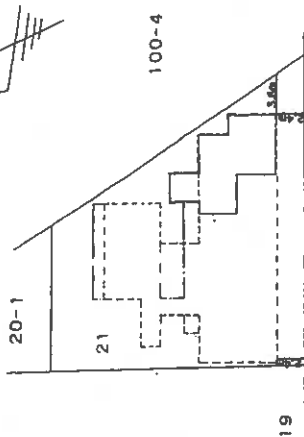
家屋番号	川端町二丁目 21番の3
建物の所在	周南市 川端町二丁目21番地

建物図面
(各階平面図)

昭和62年6月1日登記



1.13 × 3.50	=	3.9550
6.24 × 2.82	=	18.3488
3.50 × 3.40	=	11.9000
3.82 × 3.49	=	12.8338
1.84 × 4.42	=	8.1328
合計		52.9704
床面積		52.97 m ²



建物の存する部分二階

作製者
土地家屋
調査士

山口県土地家屋調査士会
（印）

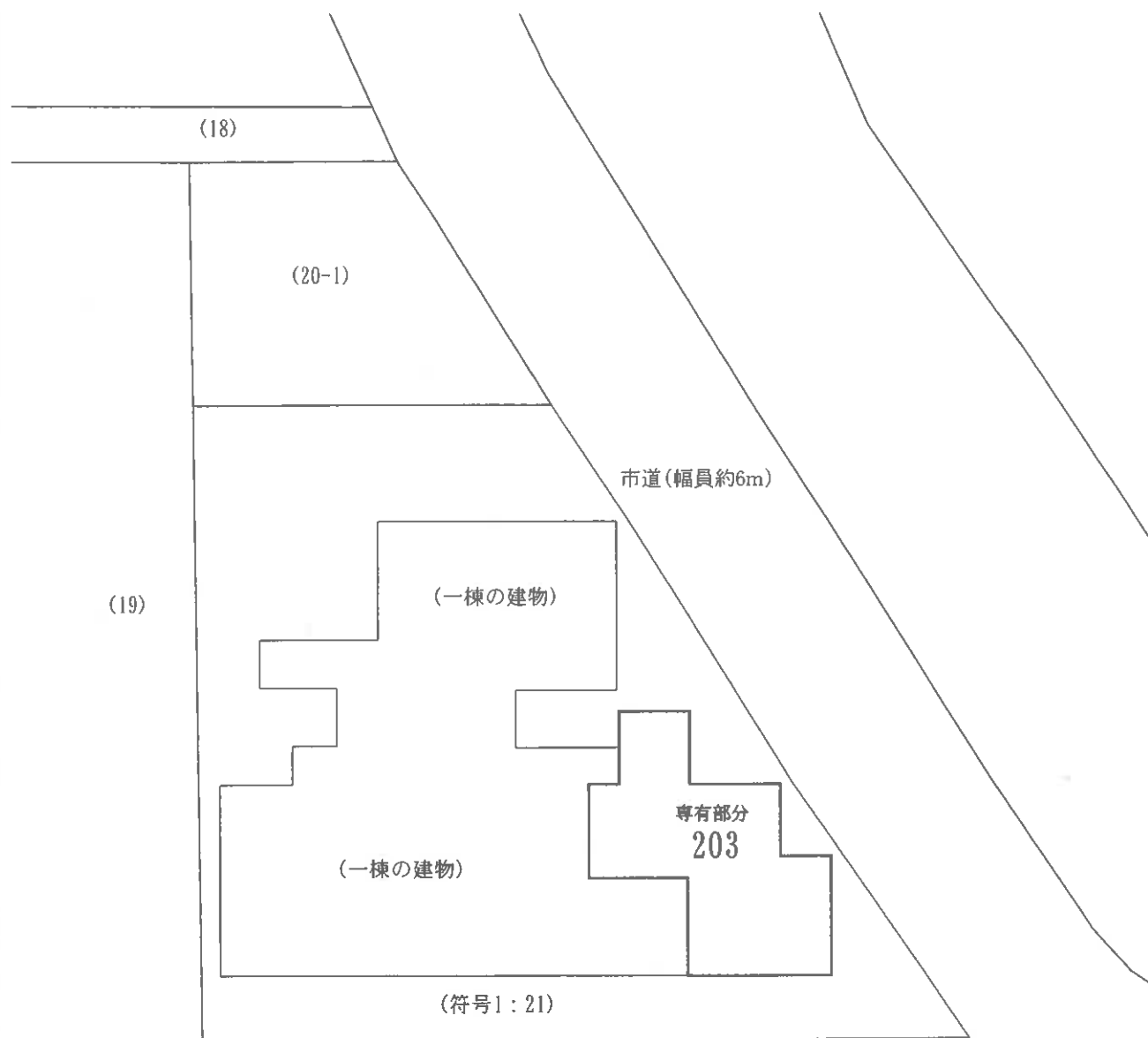
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

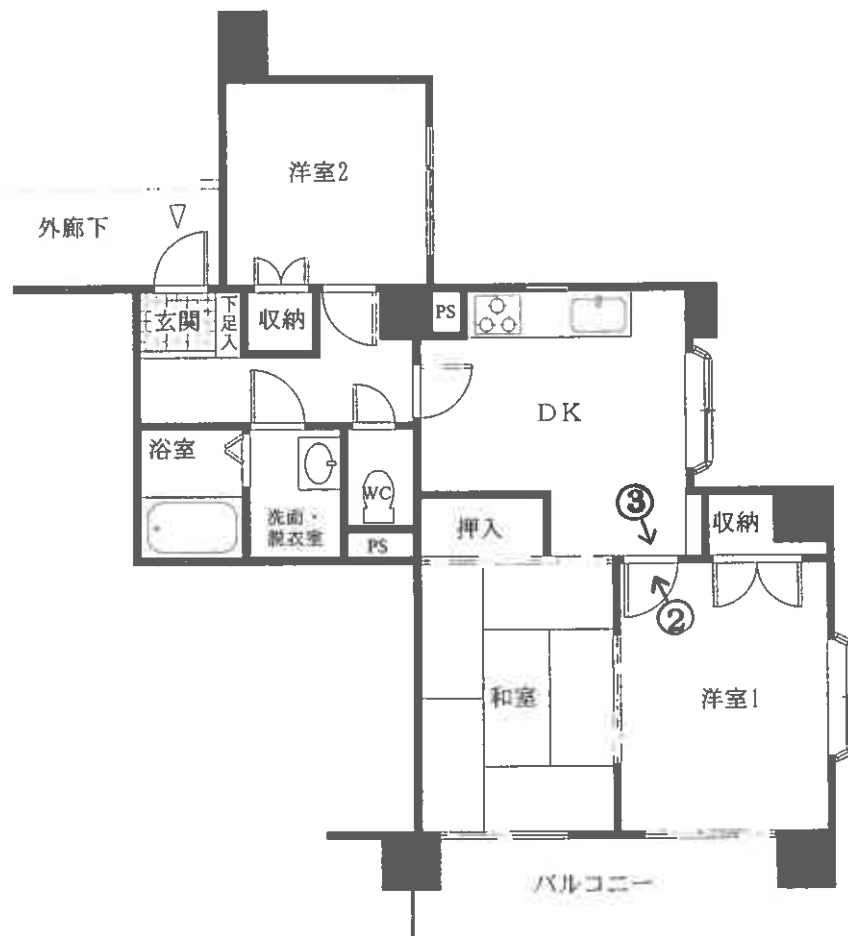
縮小 (A3-A4)

(10 枚目)



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図 ※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。	令和6年（ケ）第19号	1	評価人	約1/250



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
建物間取図	令和6年（ケ）第19号	1	評価人	約1/100

（ 12 枚目）

○写真1



・棟の建物

○写真2



・DK

○写真3



・洋室1

令和 6 年（ケ）第 19 号

令和 7 年 1 月 24 日 現地調査

令和 7 年 2 月 14 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

原田 邦夫

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 3, 571, 000円

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、民事執行法第58条第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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示)		
	所 在	周南市川端町二丁目21番地	
	建物の名称	グローバル川端町	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	川端町二丁目21番の3	
	建物の名称	203	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	2階部分 52.97㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	周南市川端町二丁目21番	
	地 目	宅地	
	地 積	495.90㎡	
(敷地権の表示)			
土地の符号	1		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	16万8752分の5297		
	特 記 事 項		
1	・ 土地（符号1）の形状については、現地調査の結果、概ね公図のとおりである。 ・ 建物（専有部分）については、現地調査の結果、ほぼ登記のとおりである。		

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

位置・交通	J R 山陽本線『徳山』駅の東方約950m（道路距離） 『慶万』バス停の北西方約240m（道路距離）		
付近の状況	店舗、マンション、戸建住宅等が混在する商業地域		
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	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区 駐車場附置義務条例 景観法（周南市景観条例） 居住促進区域内 都市機能誘導区域内 都市計画道路（事業完了）	
画地条件	規模 形状 接面状況	495.90㎡ 略台形 角地	間口 約28.5m 奥行 約24m 地勢 平坦地
接面道路の状況	南西側幅員約15mの市道 ^(※1) に概ね等高接面する。 東側幅員約6mの市道 ^(※2) に概ね等高接面する。 (※1) 市道：東山代々木線、建築基準法第42条1項1号 (※2) 市道：徳山東川西岸線、建築基準法第42条1項1号		
土地の利用状況等	区分所有建物「グローバル川端町」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、通常で費用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。		
土壌汚染等	【土壌汚染について】 地歴調査からは土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。よって、土壌汚染の可能性は低いものと推測されるが、専門的な調査は行っておらず、不確定要素があるためこれを評価上考慮外とする。 【埋蔵文化財について】 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である（周南市文化振興課の回答）。		
特記事項	特になし。		

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グローバル川端町
建物の用途	共同住宅(総戸数32戸)
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62年5月23日新築 経過年数 : 約 38 年 経済的残存耐用年数 : 約 12 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 9階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル貼等
設 備 等	エレベーター : 有、1基 駐 車 場 : 10台 そ の 他 : 管理人室、自転車置場、ゴミ置場、オートロックシステム等
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合 : 有 名称 : グローバル徳山川端町管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 株式会社合人社計画研究所 管理形態 : 管 理 人 有 管理人室 有 管理状況 日勤 : 9時～12時 (月～木)
管理の状況	普通
特 記 事 項	管理会社への聴取内容は次のとおりである。 ◆大規模修繕工事実施 : 有 ・2022年の秋頃に大規模修繕を実施 ◆ペットの飼育 : 不可 ◆駐車場 : 空きなし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
種 類	居宅		
位 置	2階（203号室） 主要開口部の方位：南西向き		
現況床面積	52.97㎡		
間 取 り	3DK（建物間取図参照）		
仕 様	天 井	クロス、和室天井等	
	床	カーペット、畳、クッションフロア等	
	内 壁	クロス等	
	設 備	電気、給排水、ガス、トイレ等	
保守管理の状態	概ね普通		
管理費等	◆令和6年11月30日現在		
	管理費	月 額	8,700円
	修繕積立金	月 額	8,000円
	衛星放送受信料	月 額	1,155円
	滞納額	無	
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。		
特 記 事 項	・過去に上の方の階から水漏れの被害があり、DK及び洋室のうち一室と和室がリフォームされている。なお、トイレ前の床が少し緩く感じられた。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、漏水被害の影響、アスベスト含有材の有無等を含む）についての詳細は不明である。		

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1. 積算価格の試算

1 建物の価格

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価格を求めた。

再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
360,000	52.97	0.24	4,577,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率

- ・残価率 : 0%
- ・経過年数 : 38年
- ・観察減価率 : 0%
- ・経済的全耐用年数 : 50年
- ・経済的残存耐用年数 : 12年

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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 12 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 50 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 0\%) = \underline{\underline{0.24}}$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価 格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
74,100	105 / 100	495.90	100 / 100	5,297 / 168,752	1,211,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 周南 5 - 9

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$52,100 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 71 = 74,100 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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：必要なし。

◇ 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：

個別的要因	個別的要因(細項目)	増減価率	
画地条件	角地	5	105 / 100
個別格差(相乗積)		105 / 100	

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

3. 積算価格の判定

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (円) (1、エ) ア	敷地権価格 (円) (2、カ) イ	個別格差 ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
4,577,000	1,211,000	1.02	5,904,000

ウ 個別格差：

階層別格差	0.97
位置別格差	1.05
相乗積	1.02

Ⅱ. 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 ア×イ÷ウ×エ＝オ
720,000円	1.00	14%	1.00	5,143,000円

ア 総収益： 現行賃料を採用した。

$$\text{月額 } 60,000\text{円} \times 12\text{ヶ月} = 720,000\text{円}$$

イ 家賃等補正： 必要なし。

ウ 粗利回り： 近隣の収益物件の期待利回り及び対象不動産の個別性等を考慮のうえ査定した。

エ その他補正： 必要なし。

第6 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格、収益価格を下記のとおり算定した。

本件においては、目的物件が賃貸借に供されている不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有原価修正前 の試算価格（円） ア	占有原価 修正 イ	試算価格（円） ア×イ
I. 積 算 価 格	5,904,000	0.80	4,723,000
II. 収 益 価 格	5,143,000	—	5,143,000
調整後の価格	5,101,000		

エ 占有原価修正：建物の利用状況（占有状況）を考慮のうえ査定した。

(2) 評価額の決定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して下記のとおり評価額を求めた。

調整後敷地権付 建物価格（円） ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修 正 率 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額（円） ア×イ×ウ× エ×オ
5,101,000	1.00	0.70	1.00	1.00	3,571,000

イ 市場性修正： 必要なし。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

オ その他の控除減価：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格【周南 5 - 9】

所 在 : 周南市柳町13番2外

価 格 : 52,100円/㎡

位 置 : JR山陽本線「徳山」駅から900m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 138㎡

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 道 路 : 北西側6m市道に接面

用途指定等 : 商業地域(準防火地域)

(建蔽率 80% 、 容積率 400%)

地域の概要 : 中小規模の飲食店舗等が建ち並ぶ既存の商業地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

土地 : 27,290,368 円 (課税面積 495.90㎡)

建物 : 2,946,885 円 (課税面積 64.75㎡)

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。

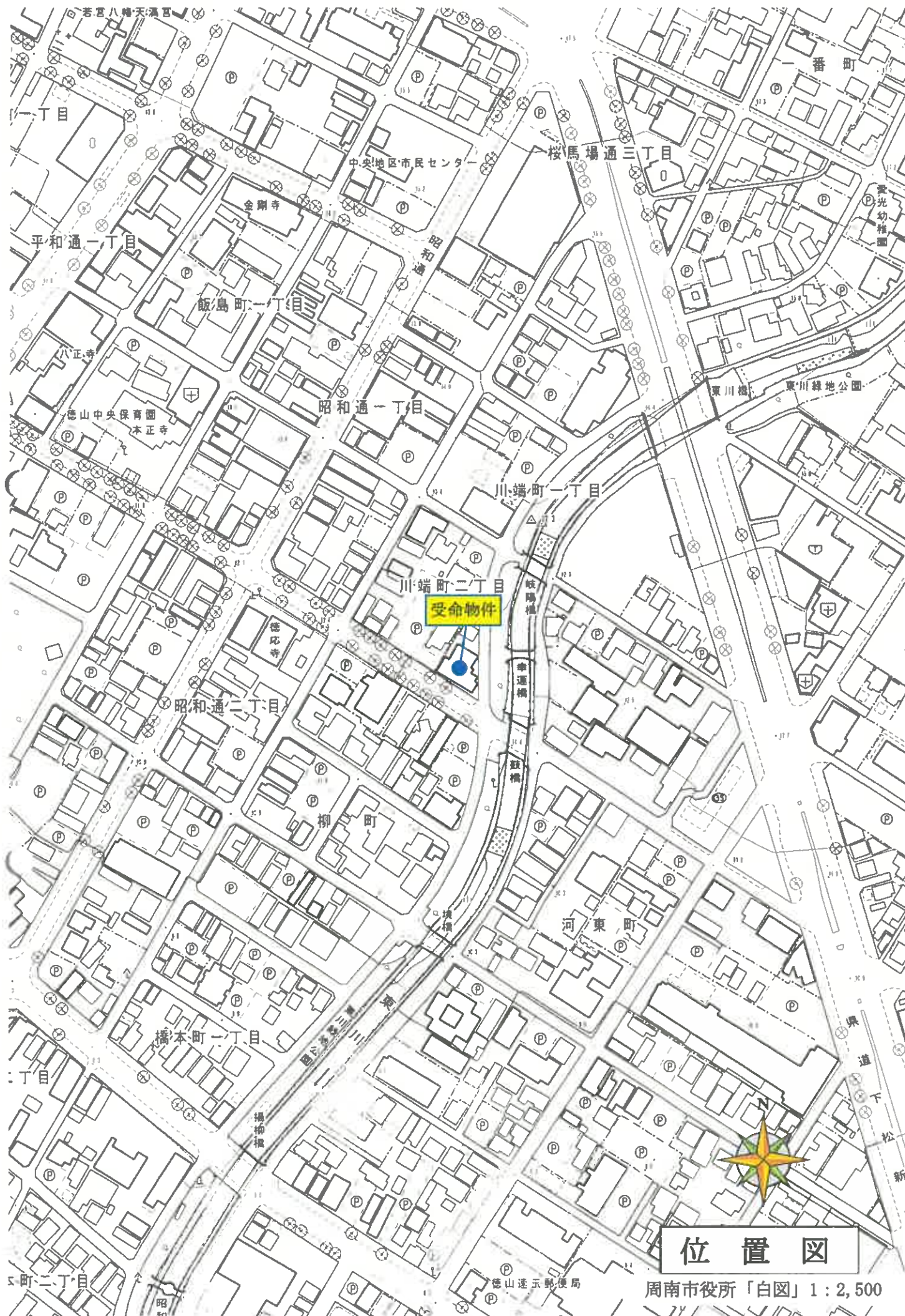
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(1/10,000、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
- 5 建物間取図
- 6 現況写真



位置図

周南市役所「白図」1 : 10,000





地番区域見出

川端町
2丁目

請求部	所在	周南市川端町二丁目				地番	21番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日（原図）		補記事項			

縮小【A3→A4】

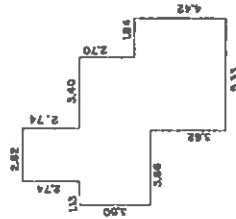
5003118 各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号
川崎町二丁目
21番の5

建物の所在
岡崎市川崎町二丁目21番地

昭和62年6月1日登記



求積表

1.13 × 3.50	=	3.9550
6.24 × 2.82	=	17.6088
3.50 × 3.40	=	11.9000
3.62 × 3.49	=	12.6338
1.84 × 4.42	=	8.1328
合計		52.9704
床面積		52.97 m ²



建物の存する部分二階

作製者

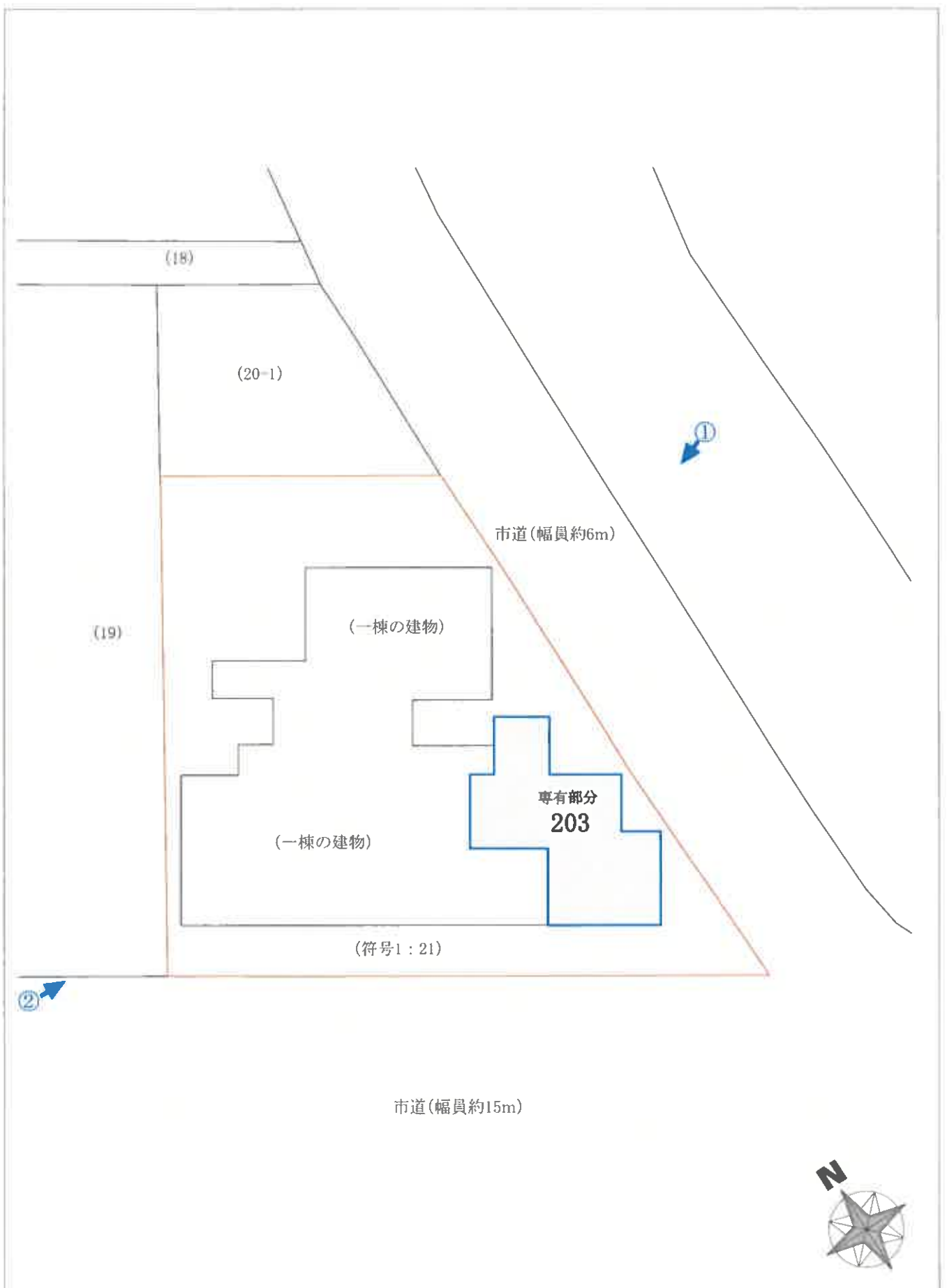
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

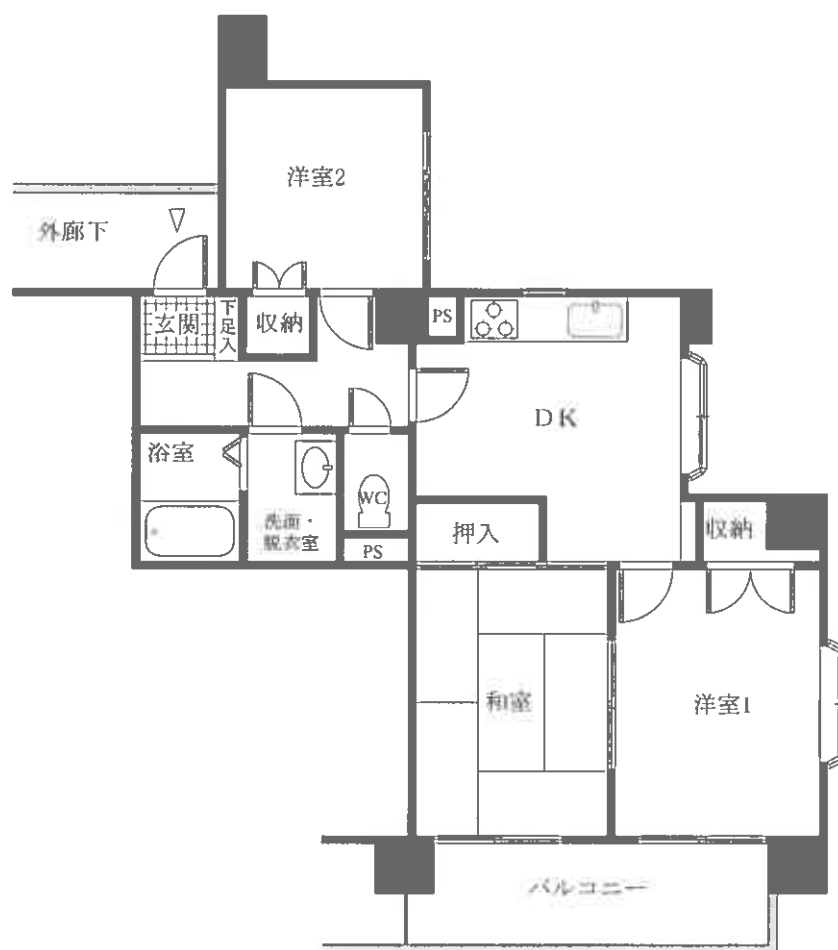
山口県土地家屋調査士会用紙

縮小【A3→A4】



写真撮影位置 

【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図 ※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。	令和6年（ケ）第19号	1	評価人	約1/250



【図面名称】

建物間取図

※本図は建物の間取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。

【事件番号】

令和6年（ケ）第19号

【物件番号】

1

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

受命物件
(一棟の建物)

①



受命物件
(一棟の建物)

②

