

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 場 所 令和 7年 6月12日 午前10時00分 山口地方裁判所周南支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 7月 3日 午前10時00分 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。	



516

411

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 周南市大字安田字上近沢 |
| | 地 番 | 4 3 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8. 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 周南市大字安田字上近沢 4 3 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 3 6 番 5 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 2. 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 作業場・事務所 |
| | 床 面 積 | 約 1 0 4 平方メートル |



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, 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, 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 周南市大字安田字上近沢
 地 番 4 3 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 7 8 . 9 5 平方メートル

- 2 所 在 周南市大字安田字上近沢 4 3 6 番地 5
 家屋 番号 4 3 6 番 5
 種 類 工場
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 7 2 . 0 0 平方メートル
 (現況)
 種 類 作業場・事務所
 床 面 積 約 1 0 4 平方メートル



令和 6 年 (ケ) 第 21 号

令和 7 年 1 月 22 日受理

令和 7 年 3 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 所 在 周南市大字安田字上近沢
地 番 436番5
地 目 宅地
地 積 178.95平方メートル
- 2 所 在 周南市大字安田字上近沢 436番地5
家屋 番号 436番5
種 類 工場
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 72.00平方メートル



不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	山口県周南市大字安田436番地の5 (住居表示未実施)
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	☒ 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 ☐ 「その他の事項」のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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	☒ 「その他の事項」のとおり
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異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類: 作業場・事務所 ☐ 「その他の事項」のとおり ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 104㎡ (増築あり)
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: ☐ 「その他の事項」のとおり 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作業場等として所有・占有している ☐ 「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	☒ 「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
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)

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、木造建物（作業場・事務所）とその敷地である。

本件建物は、物件所有者（法人）が占有しているものと認めた。ただし、作業場・事務所としての使用・利用はされておらず、空き家（残置物あり）の状態である。

■物件2（建物）について

（種類、構造及び床面積の概略）

本建物（平家建）には増築があり、本建物の形状及び床面積並びに土地との位置関係を正確に把握するには、専門家の調査を要する。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 3 枚目 ）

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

関係者の陳述、不動産登記事項証明書の内容、法人の登記事項証明書の内容、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

(4 枚目)

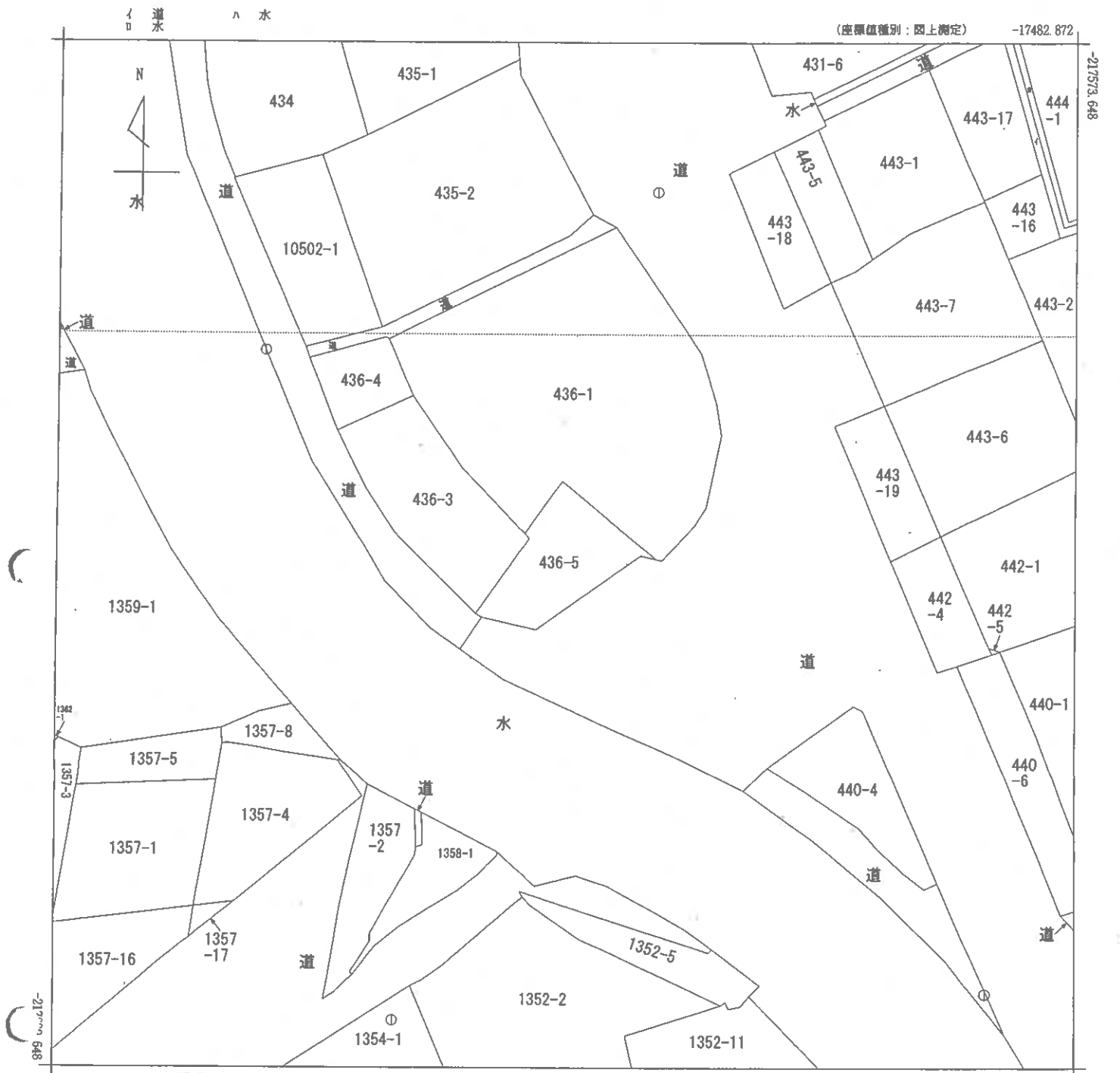
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月22日 (水)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→2月3日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和7年1月23日 (木)	執行官室	本件債務者破産管財人弁護士あて調査通知 (FAX)
" "	執行官室	物件所有者 (法人) 特別代理人弁護士あて調査通知 (FAX)
令和7年1月24日 (金) 10:10 - 10:20	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 周南支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" " 10:50 - 11:20	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
令和7年2月4日 (火)	執行官室	公課証明書交付申請書郵送→2月12日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和7年2月5日 (水) 9:45 - 9:50	執行官室	本件債務者破産管財人弁護士から電話聴取
" "	執行官室	本件債務者破産管財人弁護士あて事務連絡 (FAX)
" " 15:55 - 16:00	執行官室	物件所有者 (法人) 特別代理人弁護士あて調査通知 (電話)
令和7年2月13日 (木) 11:30	周南市緑町一丁目	本件債務者破産管財人弁護士事務所担当者と面談 (※鍵借用)
" " 12:10 - 13:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、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

(5 枚目)

(

(6 枚目)



地番区域見出
大字安田

請求部	所在	周南市大字安田字上近沢				地番	436番5			
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63年3月			備考付年月日(原図)	平成1年7月15日			補記事項		

縮小 (A3-A4)

登記年月日：平成3年6月29日

5402313

各階平面図

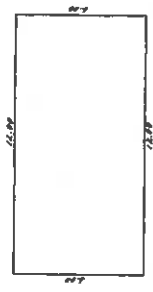
436番5

建物図面
(各階平面図)

家屋番号
436番5

建物の所在
周南市
熊毛郡熊毛町大字安田字上近澤436番地5

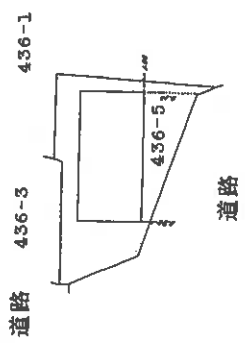
昭和36年6月29日登記



求積

$12.00 \times 6.00 = 72.0000$

床面積 72.00m^2



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

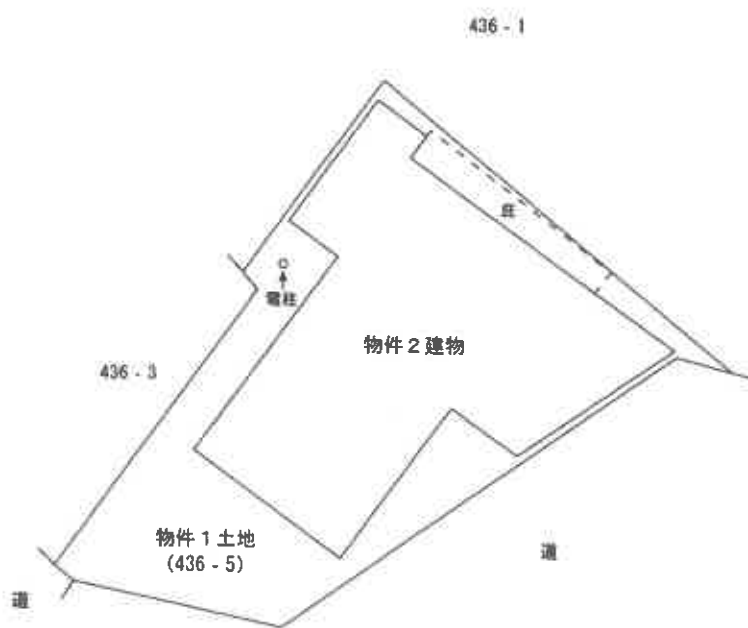
縮小 (A3-A4)



土地建物位置関係図

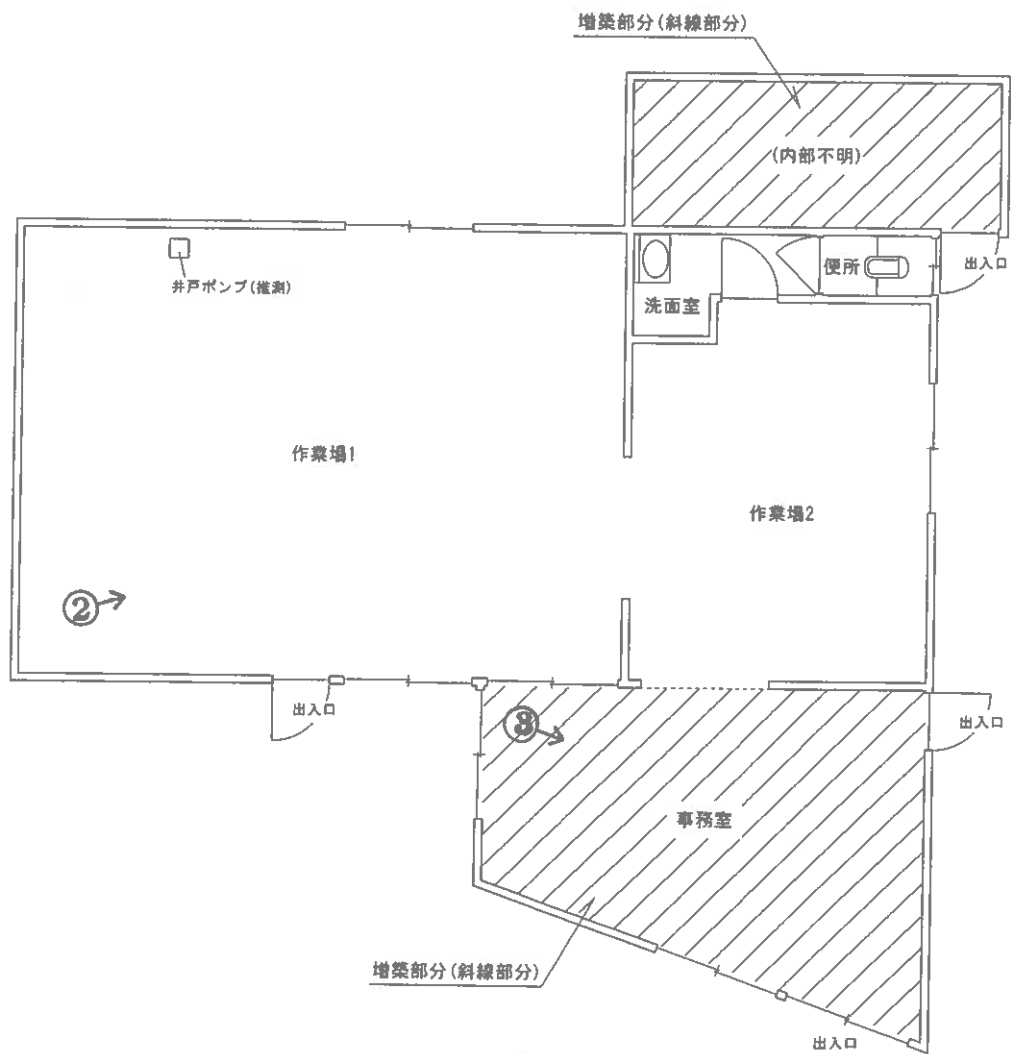
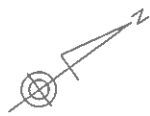
縮尺 約1/250

○➡ : 写真撮影位置及び方向



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

※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。



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

※ 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



・物件2

○写真2



・作業場1、作業場2

○写真3



・事務室

令和6年（ケ）第21号
令和7年2月13日 現地調査
令和7年3月13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 一雄

第1 評価額

一括価格	
金 1,116,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 445,000 円
物件2(建物)	金 671,000 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	所在地目地積	周南市大字安田字上近沢 436 番 5 宅地 178.95 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	周南市大字安田字上近沢 436 番地 5 436 番 5 工場 木造スレート葺平家建 72.00 m ²	作業場・事務所 約 104 m ² (概測)
番号	特記事項		
1	・物件 1 土地の北西側及び東側角付近の境界等は不明確な箇所があり、詳細な調査は不能であることから、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が必要になる。 ・土地建物位置関係図は、地図(法第 14 条第 1 項)及び建物図面等を参考に作図した概略図であり、土地の形状及び境界等を確定するものではない。		
2	・物件 2 建物は増築されており、現況の種類及び床面積等については現況欄記載のとおり。		

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 岩徳線「高水」駅の南方・道路距離 2.5 km 周南市熊毛総合支所の南東方・道路距離約 1.7 km	
付近の状況	一般住宅が多く見られる住宅地域。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 第一種住居地域 60% 200% なし 景観計画区域
画地条件	間口約 16m、奥行約 11m、規模 178.95 m ² （登記数量）、不整形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南東側：幅員約 15～19m の舗装県道※に、ほぼ等高に接面する。 南西側：幅員約 4m の舗装県道・市道※（特記事項参照）に、ほぼ等高に接面する。 ※建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路に該当。（周南市建築指導課聴取）	
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。隣地は一般住宅の敷地等。	
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	・対象地の南西側角付近については、県道ではなく市道に接面している可能性がある。（周南市道路課、山口県周南土木建築事務所等聴取）	

	・南西側接面道路の有効幅員は 4m 未満の箇所もあり、買受希望者は注意を要する。 ・対象地に上水道は引込みされていない。(周南市上下水道局聴取) ・対象地の南東側にプレハブ冷蔵庫(又は冷凍庫)と思われるものが残置されており、その一部は県道側にはみ出しているように見える。 ・対象地の一部が河川保全区域内に存する。(山口県周南土木建築事務所聴取) ・対象地の北西側には電柱が存し、物件 2 建物の増築又は対象地における建物等の新築の際に支障となる可能性も考えられる。なお、当該電柱の移設等の可否については詳細不明であり、買受希望者は注意を要する。 ・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。(周南市文化振興課聴取) ・現地調査、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、ここで土壌汚染の可能性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。
--	--

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3年6月24日新築 経 過 年 数 ：約34年 経済的残存耐用年数：ない
仕様	構 造 ：木造 屋 根 ：スレート葺 外 壁 ：亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 ：クロス、石膏ボード等 天 井 ：クロス、化粧石膏ボード等 床 ：塩ビ床シート、コンクリート等 設 備 ：電気、給排水等
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：作業場・事務所 間 取 り ：添付「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	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	・確認済証明書によれば、増築工事は平成9年に行われたと推定される。 ・建物内には残置物が存するほか、井戸ポンプ（推測）も存する。 ・建物北西側の増築部分は、立入調査不能であったため、内部の状況等については詳細不明である。 ・北東側に庇が設置されているが経済的価値なしと判断した。 ・事務室の出入口上の庇が県道側にはみ出しているように見える。 ・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、アスベスト含有建材の使用の有無についても詳細不明である。 ・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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
1	13,000	0.83	178.95	0.80	1,545,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 周南 - 20

公示価格等 (円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 (円/㎡)
a	b	c	d	$a \times b \times c \times d = e$
13,700	$\frac{98.4}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{103}$	13,000

◇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、形状 0.80、一部が河川保全区域内 0.99 の相乗積より 0.83 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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価額 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
2	150,000	約 104	0.05	780,000

イ 現況延床面積：現況概測数量を採用した。

ウ 現価率：目的建物は建築後相当年数経過しており、経済的残存耐用年数が認められないこと等を考慮し、建物維持管理の状況、内部立入調査による観察等により現価率を査定した。

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	1,545,000	0.40	法定地上権	618,000

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	1,545,000	-618,000		0.80	0.60	445,000
2	780,000	+618,000	1.00	0.80	0.60	671,000
一括価格 (合計)						1,116,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物の用途及び建物内部の状況について不明な箇所があること、残置物の状況、電柱の存在、土地の境界等に関する不明事項等を考慮のうえ査定した。

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 地価公示価格「周南 - 20」

所 在 : 周南市大字安田字下天王 594 番 5
価 格 : 13,700 円/㎡
位 置 : JR 岩徳線「高水」駅の南方約 3.1 km に位置する。
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 330 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北西側 6.0m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 : 1,221,512 円
物件 2 : 999,600 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

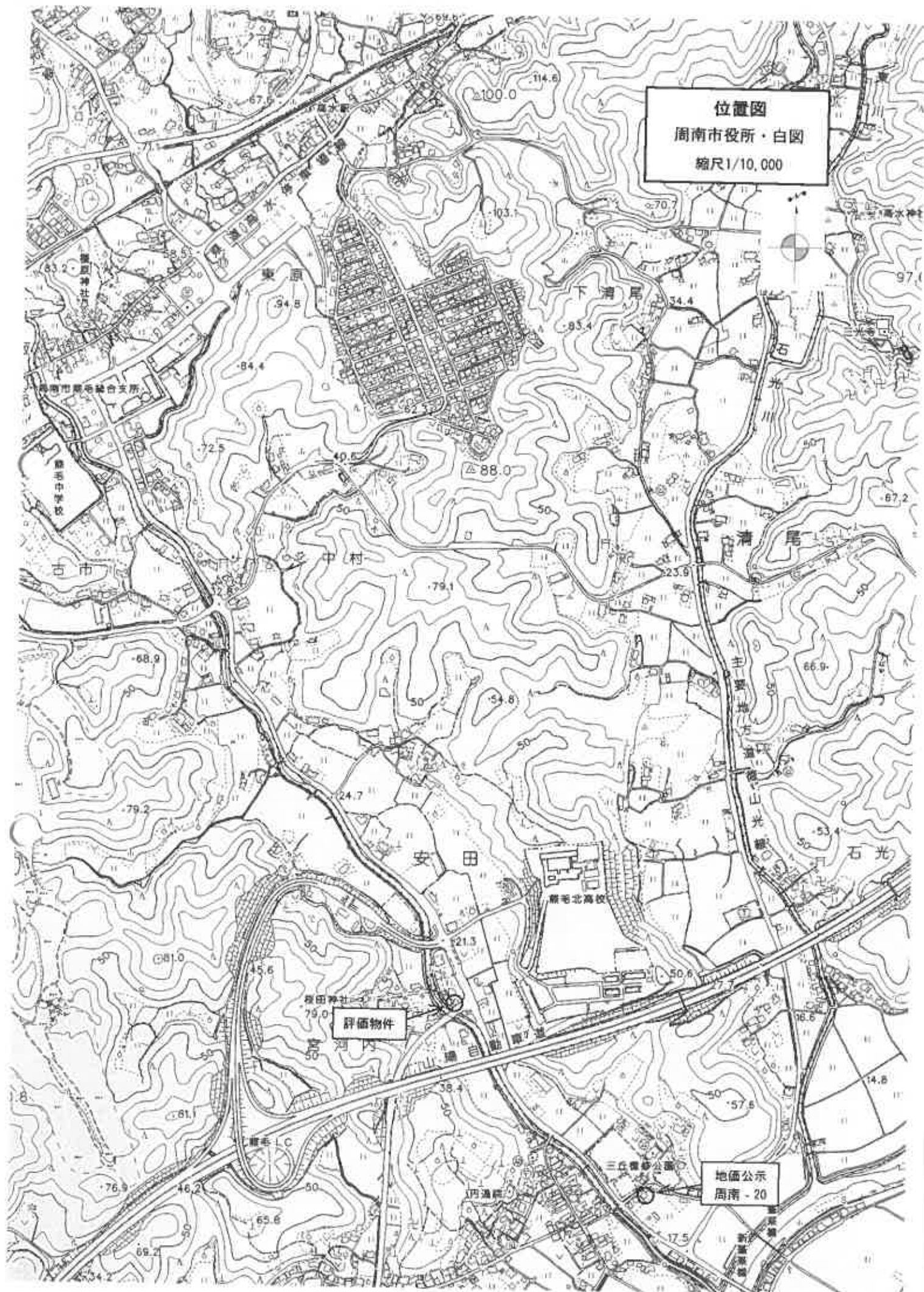
- 1 位置図（周南市役所・白図 縮尺 1/10,000）
- 2 地図（法第 14 条第 1 項）写し（法務局備付）
- 3 建物図面写し（法務局備付）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

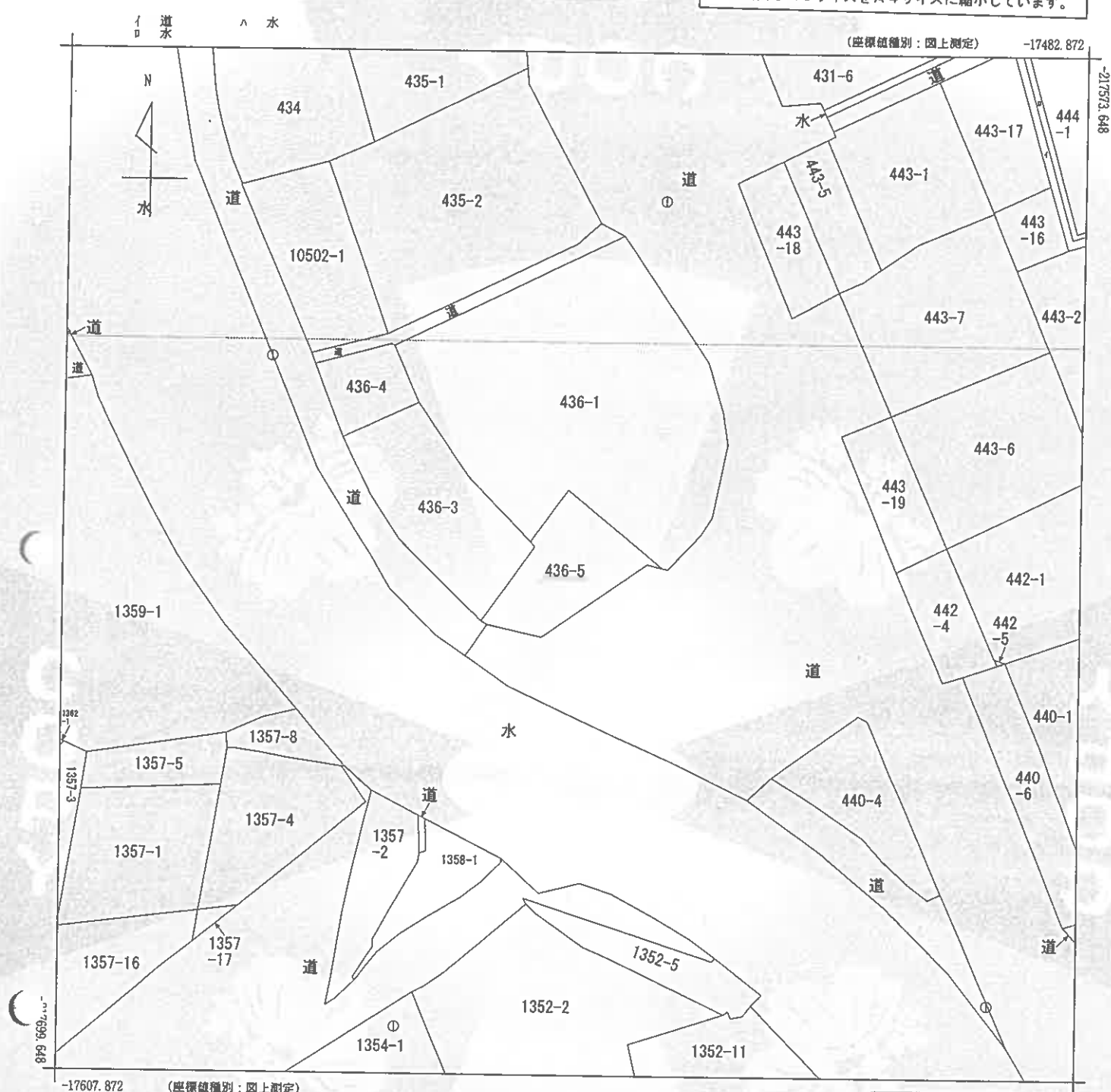
縮尺1/10,000

周南市役所・白図

縮尺1/10,000



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番区域見出
大字安田

請求部	所在	周南市大字安田字上近沢					地番	436番5		
出力尺	1/500	精度区	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63年3月				備付年月日(原図)	平成1年7月15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7年2月5日
山口地方務局周南支局
登記官



登記年月日：平成34年6月29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7年2月5日 山口地方公務局周南支局

登記官

各階平面図

5402313

436番5

建物図面
(各階平面図)

周南市

熊毛郡熊毛町大字安田字上近澤436番地5

家屋番号
建物の所在

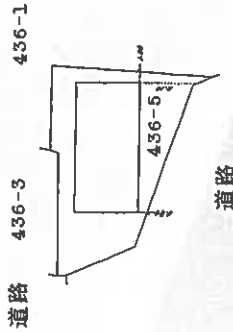
昭和三十九年6月29日登記



求積

12.00 × 6.00 = 72.0000

床面積 72.00㎡



道路

作製者
土地家屋
調査士

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会

請求番号：24-2

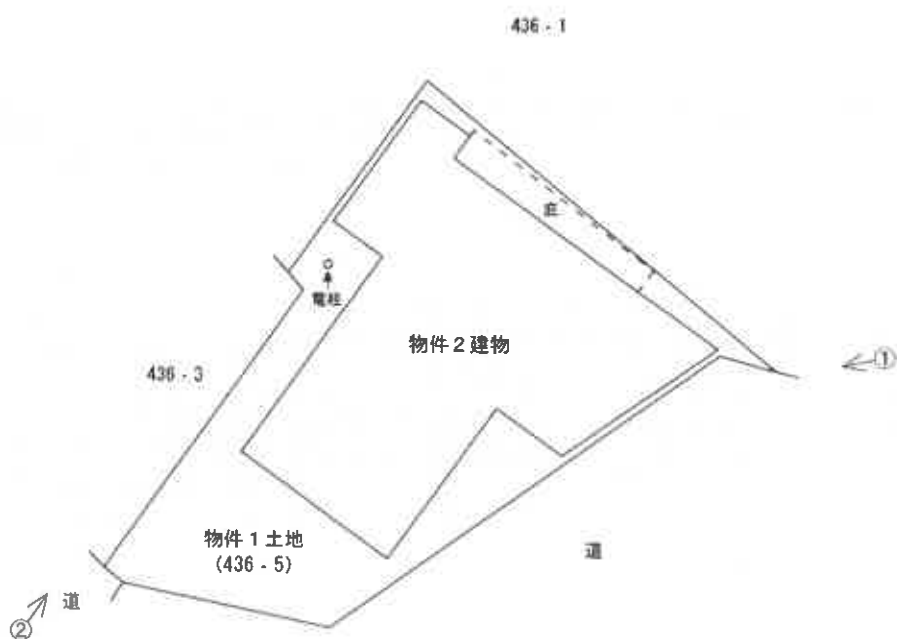
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



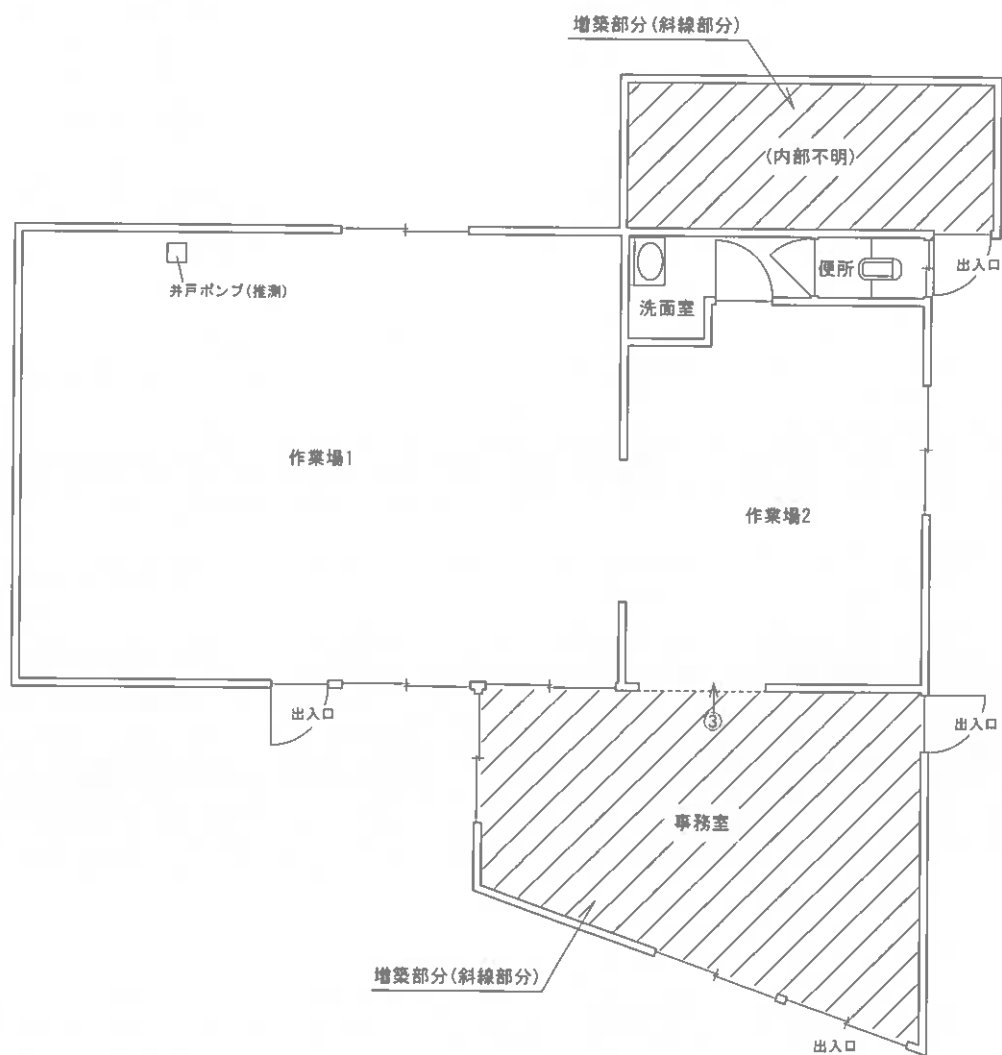
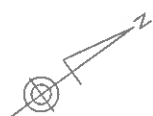
土地建物位置関係図

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。



※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