

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 坂 根 昭 一

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。		



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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 336, 000 6, 668, 800	一括	1, 667, 200	67, 984	0
1	1, 114, 000				
2	7, 222, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 周南市大字須々万本郷字新引 |
| | 地 番 | 10362番114 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 周南市大字須々万本郷字新引 10362番地114 |
| | 家屋 番号 | 10362番114 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 59.62平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月28日

山口地方裁判所周南支部執行係

裁判所書記官 森 野 陽 佑

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 周南市大字須々万本郷字新引

地 番 10362番114

地 目 宅地

地 積 190.05平方メートル

2 所 在 周南市大字須々万本郷字新引 10362番地114

家屋 番号 10362番114

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 59.62平方メートル



令和 6 年（ケ）第 18 号
令和 6 年 11 月 22 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 所 在 周南市大字須々万本郷字新引
地 番 10362番114
地 目 宅地
地 積 190.05平方メートル
- 2 所 在 周南市大字須々万本郷字新引 10362番地114
家屋 番号 10362番114
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 59.62平方メートル



不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	山口県周南市大字須々万本郷362番地の114 (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: □「その他の事項」のとおり □構 造: □床面積:
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
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、一戸建ての居宅とその敷地である。

本件建物には、物件所有者が家族とともに居住しているものと認めた。

■物件1（土地）について

（形状）

「地積測量図」について、本土地に直接関係する部分のみを添付している。

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 3 枚目 ）

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

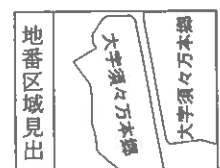
物件所有者本人（家族を含め。）の陳述は得られなかったが、不動産登記事項証明書の内容、住民票の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

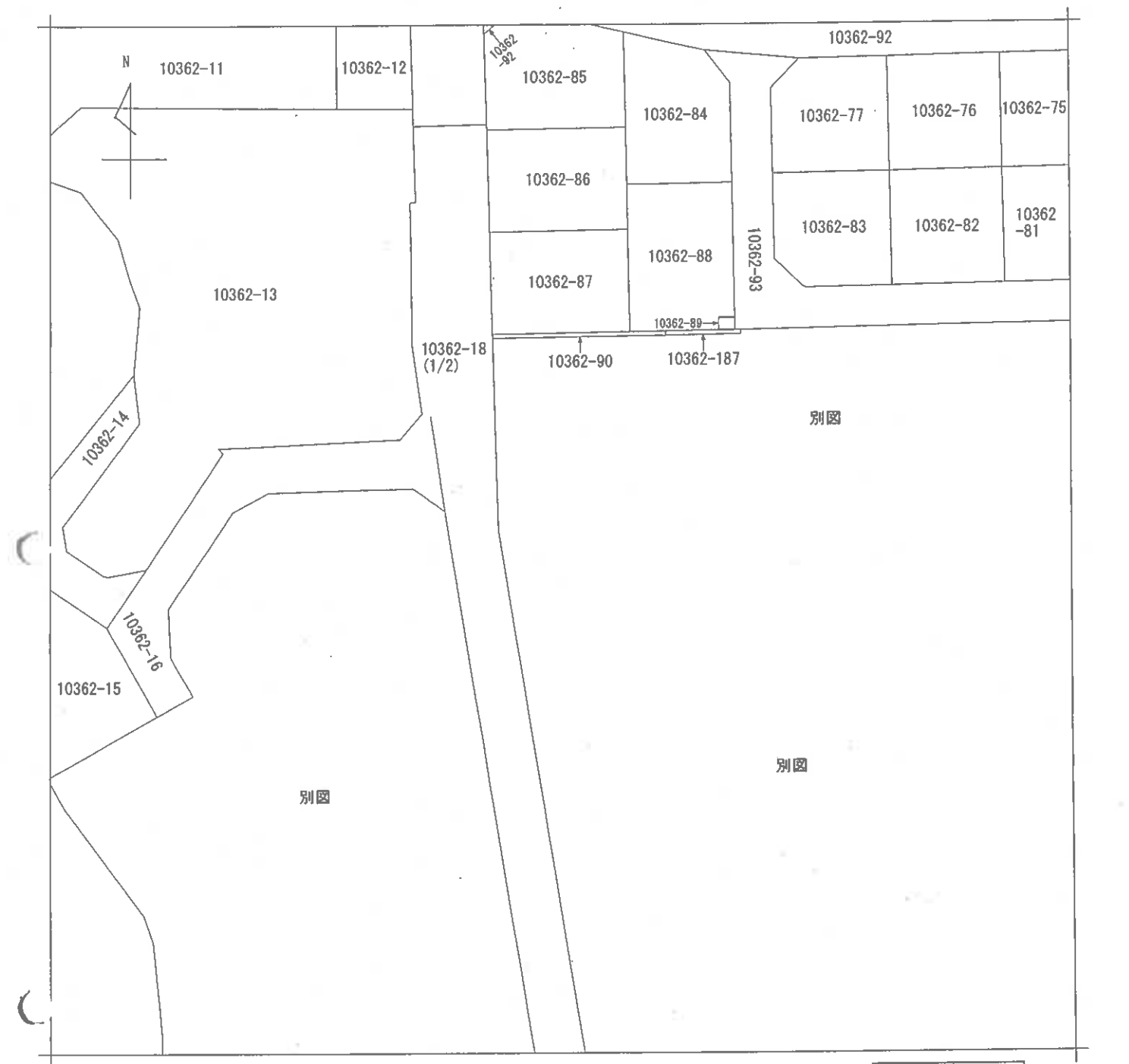
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月22日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→11月28日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和6年11月27日 (水) 9:00 - 9:15	周南市役所	占有資料交付
" " 9:30 - 9:50	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 周南支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" " 10:30 - 11:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和6年11月28日 (木)	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送 (速達) (郵券: 410円使用)
令和6年12月2日 (月) 10:00 - 10:20	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 周南支局	地図等閲覧 (地番: 10362-18の土地)
令和6年12月24日 (火) 12:50 - 13:15	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 [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7年1月8日 (水)	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7年1月24日 (金) 12:30 - 14:20	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 [評価人と同行調査]
令和7年2月4日 (火) 16:00 - 16:20	物件所在地	占有調査 (全戸不在)、近隣の者と面談を試みるが不 奏功
(特記事項) ☒ 令和7年1月24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。 ☐ 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



請求部	所在	周南市大字須々万本郷字新引				地番	10362番114			
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)	平成11年6月8日	補記事項				

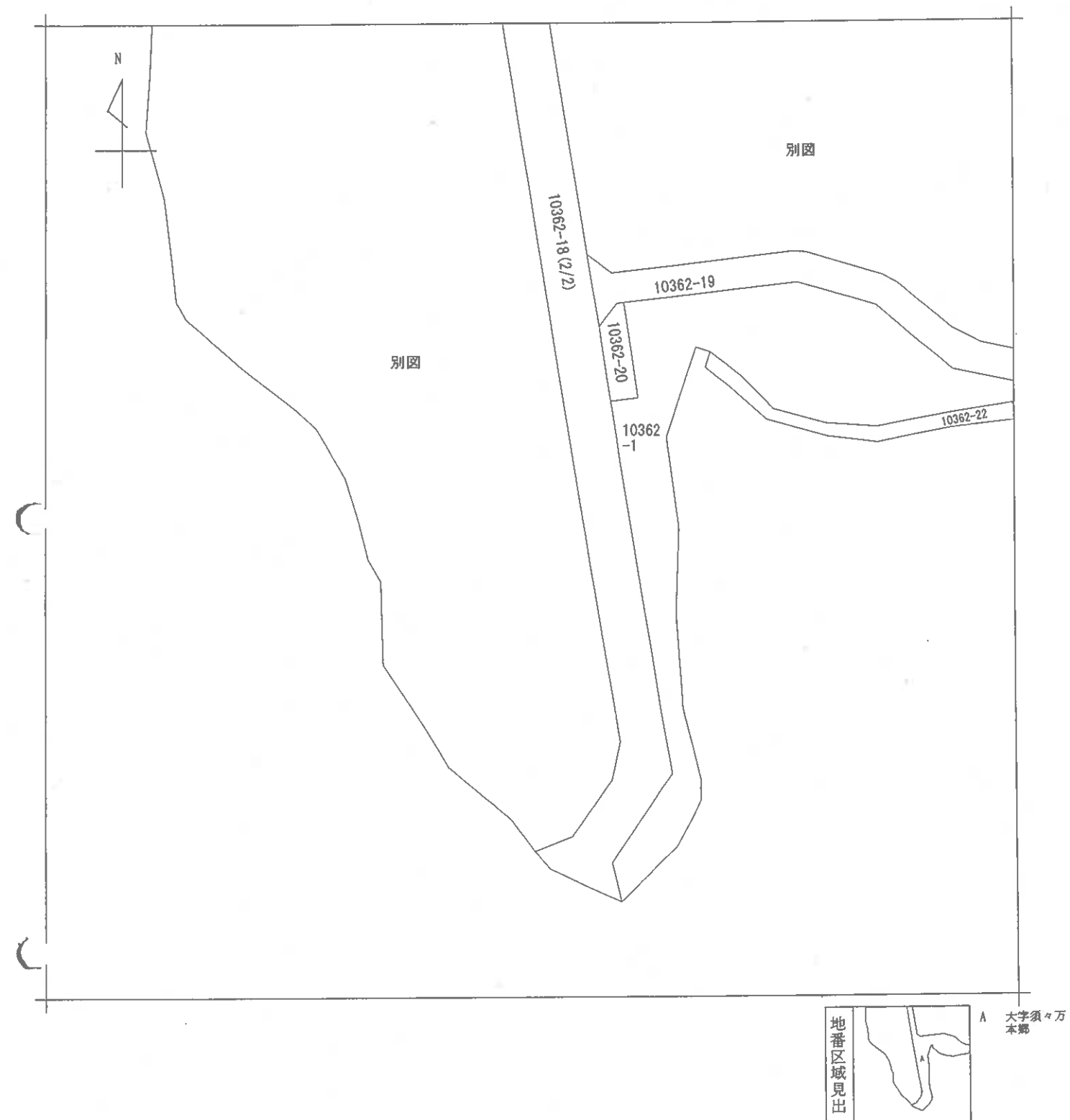
縮小 (A3→A4)



A 大字須々万本郷

請求部	所在	周南市大字須々万本郷字新引				地番	10362番18		
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類 その他
作成年月日	平成2年4月25日			備付年月日(原図)		補記事項			

縮小 (A3-A4)



請求部	所在	周南市大字須々万本郷字新引				地番	10362番18		
出力縮	力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成2年4月25日				備付年月日(原図)			補記事項	

縮小 (A3→A4)

土地所在図
土地積測量図 (1/7)

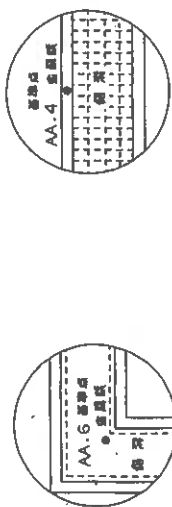
2004634

土地の所在
徳出市大字須々万本郷字新引

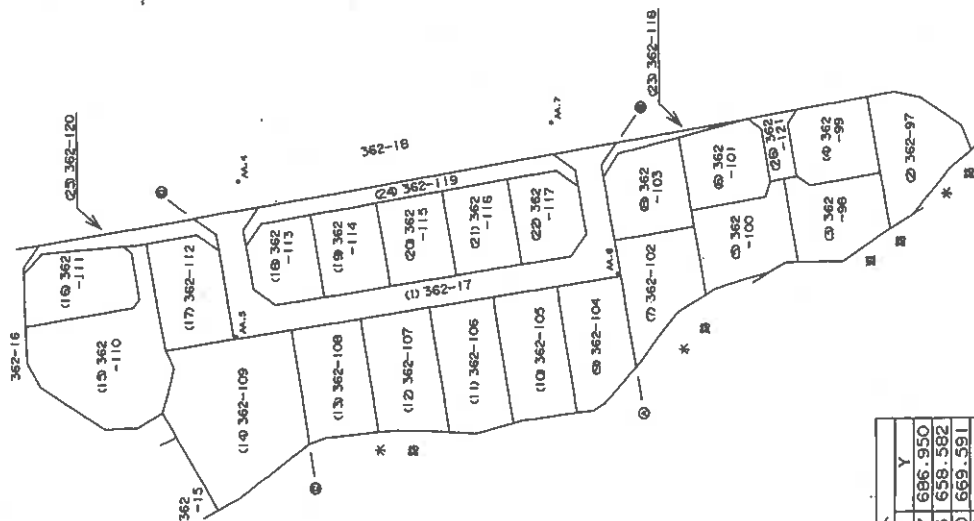
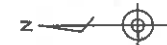
5524005

昭和11年6月8日登記

基準点詳細図



全図



名称	積算	X	Y
AA.4	面積	240.737	696.950
AA.5	面積	241.133	658.582
AA.6	面積	170.060	669.591
AA.7	面積	182.253	697.272

作製者
土地家屋
調査士

申請人
[Redacted]
平成11年6月2日作製

地図番号

縮尺
1/1000

山口県土地家屋調査士会用品

縮小 (A3→A4)

- (1) 平成30年6月8日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(10 枚目)

縮小 (A3-A4)

登記年月日：平成11年6月8日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

前	同	後	新	地番	362-17-97~108 362-113~19-121	土地所在	徳山市大字須々万本郷字新引	土地積測量図 (2/7)	362-100S
2004635				土地の所在	周南市				昭平11年6月8日登記

Figure 1: Main land measurement map. It shows a grid of plots numbered (1) through (22). Each plot is labeled with its area in square meters (e.g., (1) 362-104, (18) 362-113). The map includes a north arrow and a scale bar indicating 1/500.

与点	求点	夾角	距離
AA.4	AA.5	00-00-00	28.37
AA.4	8759	21-36-02	10.46
AA.4	8867	353-07-01	8.88

与点	求点	夾角	距離
AA.6	AA.6	00-00-00	30.24
AA.7	8770	357-06-36	9.71
AA.7	8771	333-56-05	12.16

氏名	職名	氏名	職名
山口県土地家屋調査士会	調査士		

作製者 土地家屋調査士

申請人

地図番号

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

(1枚目)

(1) 平成30年6月8日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(12 枚目)

縮小 (A3→A4)

新

新

新

新

新

新

新

新

新

新

新

2004639

土地の所在
徳山市大字須々万本郷字新1

昭平 11年6月8日 登記

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測値
21	362 8769	(コンクリート)	190.596	666.984		
-116	8682	(コンクリート)	202.819	684.910	12.39	8769-8682
8774	(コンクリート)	200.206	669.538	15.59	8682-8774	
8775	(コンクリート)	187.953	671.434	12.39	8774-8775	
8769	(コンクリート)	190.596	666.984	15.77	8775-8769	
倍面積			388.856596			
面積			194.4282980	㎡	地積	194.42 ㎡
22	362 8713	(コンクリート)	177.393	685.640		
-117	8166	(コンクリート)	181.456	688.534	4.98	8713-8166
8769	(コンクリート)	190.596	666.984	9.27	8166-8769	
8775	(コンクリート)	187.953	671.434	15.77	8769-8775	
8715	(コンクリート)	178.820	672.847	9.24	8775-8715	
8714	(コンクリート)	175.912	676.917	5.00	8715-8714	
8713	(コンクリート)	177.393	685.640	8.84	8714-8713	
倍面積			380.719540			
面積			190.3597700	㎡	地積	190.35 ㎡
23	362 8742	(コンクリート)	145.571	697.654		
-118	3416	(コンクリート)	152.641	696.452	7.17	8742-3416
7497	(コンクリート)	170.063	693.502	17.66	3416-7497	
8771	(コンクリート)	172.956	689.426	4.99	7497-8771	
8712	(コンクリート)	172.592	687.269	2.18	8771-8712	
8721	(コンクリート)	169.873	691.472	5.00	8712-8721	
8742	(コンクリート)	145.571	697.654	25.07	8721-8742	
倍面積			64.464901			
面積			32.2324505	㎡	地積	32.23 ㎡
24	362 7495	(コンクリート)	181.965	691.487		
-119	7488	(コンクリート)	236.912	682.185	55.72	7495-7488
8687	(コンクリート)	239.795	678.111	4.99	7488-8687	
8685	(コンクリート)	239.296	675.158	2.99	8687-8685	
8144	(コンクリート)	236.415	679.211	4.97	8685-8144	
8166	(コンクリート)	181.456	688.534	55.74	8144-8166	
8713	(コンクリート)	177.393	685.640	4.98	8166-8713	
8770	(コンクリート)	177.894	688.591	2.99	8713-8770	
7495	(コンクリート)	181.965	691.487	4.99	8770-7495	
倍面積			377.291284			
面積			188.6456420	㎡	地積	188.64 ㎡

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測値
(16)	362 8754	(コンクリート)	261.955	675.071		
-111	8692	(コンクリート)	276.939	673.767	15.04	8754-8692
8753	(コンクリート)	280.267	670.040	4.99	8692-8753	
8730	(コンクリート)	279.941	660.499	9.54	8753-8730	
8731	(コンクリート)	260.090	663.861	20.13	8730-8731	
8732	(コンクリート)	258.980	665.486	1.96	8731-8732	
8754	(コンクリート)	260.393	673.848	8.48	8732-8754	
		倍面積	261.955	675.071	1.98	8732-8754
		面積	483.467464			
(17)	362 8687	(コンクリート)	244.219	674.272		241.73 ㎡
-112	8688	(コンクリート)	248.344	677.190	5.05	8687-8688
8728	(コンクリート)	257.643	675.617	9.43	8688-8728	
8729	(コンクリート)	256.020	665.984	9.76	8728-8729	
8704	(コンクリート)	254.058	656.125	10.05	8729-8704	
8687	(コンクリート)	241.496	658.075	12.71	8729-8704	
		倍面積	244.219	674.272	16.42	8704-8687
		面積	502.137243			
(18)	362 8767	(コンクリート)	227.274	680.762		251.06 ㎡
-113	8144	(コンクリート)	236.415	679.211	9.27	8767-8144
8685	(コンクリート)	239.296	675.158	4.97	8144-8685	
8686	(コンクリート)	237.962	667.259	8.01	8685-8686	
8720	(コンクリート)	233.912	664.322	5.00	8686-8720	
8772	(コンクリート)	224.721	665.744	9.30	8720-8772	
8767	(コンクリート)	227.274	680.762	15.23	8772-8767	
		倍面積	362.756166			
		面積	181.3780830	㎡	地積	181.37 ㎡
(19)	362 8768	(コンクリート)	215.043	682.836		
-114	8767	(コンクリート)	227.274	680.762	12.40	8768-8767
8772	(コンクリート)	224.721	665.744	15.23	8767-8772	
8773	(コンクリート)	212.465	667.641	12.40	8772-8773	
8768	(コンクリート)	215.043	682.836	15.41	8773-8768	
		倍面積	380.100466			
		面積	190.0502330	㎡	地積	190.05 ㎡
(20)	362 8682	(コンクリート)	202.819	684.910		
-115	8768	(コンクリート)	215.043	682.836	12.39	8682-8768
8773	(コンクリート)	212.465	667.641	15.41	8768-8773	
8774	(コンクリート)	200.206	669.538	12.40	8773-8774	
8682	(コンクリート)	202.819	684.910	15.59	8774-8682	
		倍面積	384.492661			
		面積	192.2463305	㎡	地積	192.24 ㎡

作製者
土家屋調査士

平成11年6月2日(作製)

山口県土地家屋調査士会用紙

申請人

地図番号

縮尺
1/

(1) 平成30年6月8日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(14 枚目)

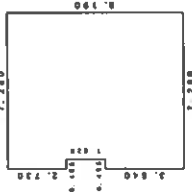
縮小 (A3→A4)

建物図面
各階平面図

家屋番号	362番114
建物の所在	周南市大字須々万本郷字新引362番地114

各階平面図

1階

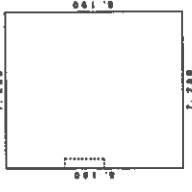


床面積

6.826 X 8.190	=	55.896760
0.455 X 2.730	=	1.242150
0.455 X 3.640	=	1.656200
計		58.795100

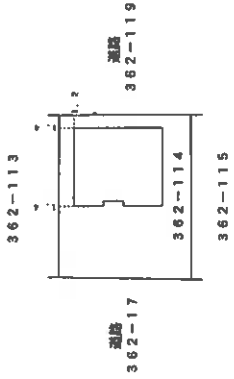
床面積 58.79 m²

2階



床面積

7.280 X 8.190	=	59.822200
床面積		59.82 m ²



作成者

土地家屋調査士

山口県土地家屋調査士会

作成

縮尺 1/250

申請人

●●●

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

(1) 平成30年6月8日
所在及び家屋番号変更

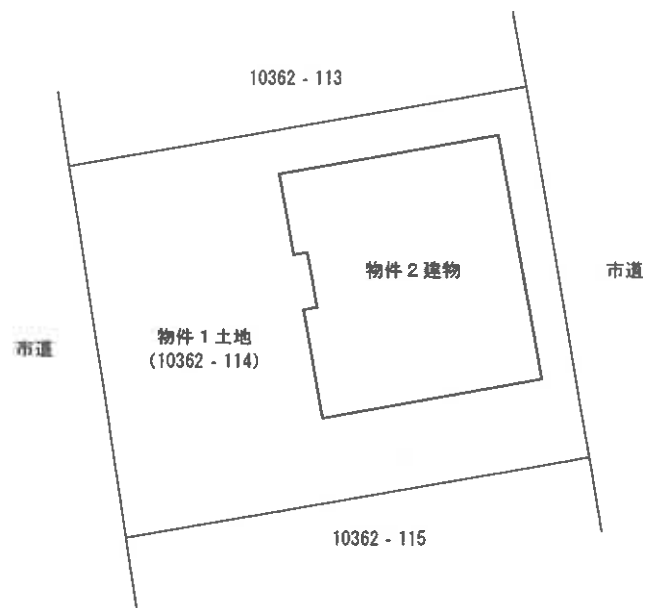
縮小 (A3→A4)

(16 枚目)

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

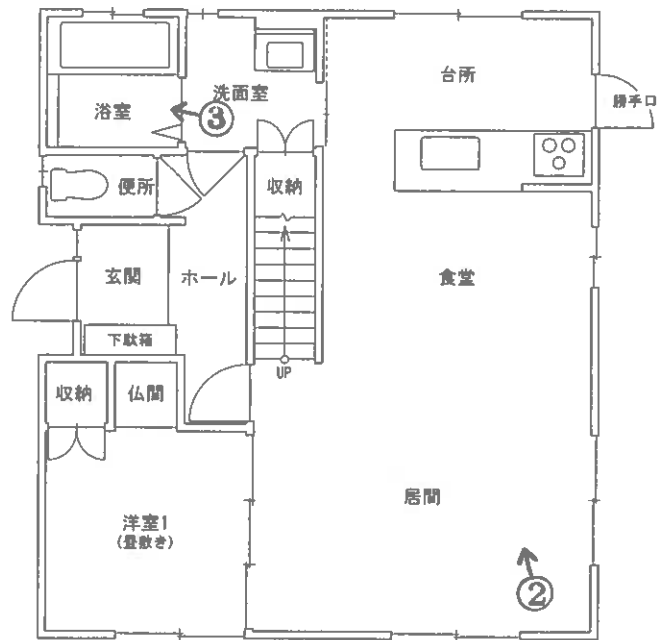
○➡ :写真撮影位置及び方向



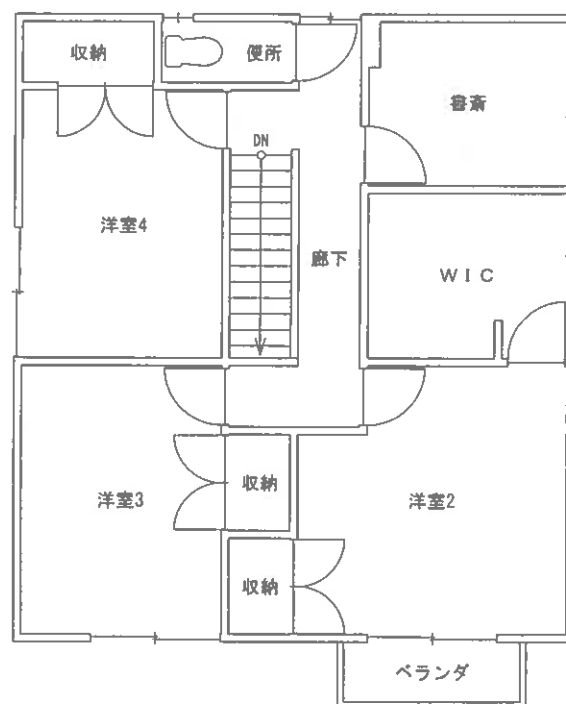
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

※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。

○➤:写真撮影位置及び方向



【1階】



【2階】

※ 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



・LDK

○写真3



・浴室

令和6年（ケ）第18号

令和7年1月24日 現地調査

令和7年2月 8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 8,336,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,114,000 円
物件2(建物)	金 7,222,000 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	周南市大字須々万本郷字新引 10362 番 114 宅地 190.05 m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	周南市大字須々万本郷字新引 10362 番地 114 10362 番 114 居宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 58.79 m ² 2 階 59.62 m ² (計 118.41 m ²)	
番号	特記事項		
1、2	特にない。		

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 山陽本線「徳山」駅の北東方・道路距離約 11 km 「高樋口」バス停の南方・道路距離約 860m	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。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	都市計画区域外 — — — なし 景観計画区域
画地条件	間口約 12.4m、奥行約 15.3m、規模 190.05 m ² （登記数量）、ほぼ整形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	西側：幅員約 5.0m の舗装市道に、約 0.0m～約 0.6m 高く接面する。 東側：幅員約 9.0m の舗装市道に、約 0.6m～約 1.0m 高く接面する。	
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（特記事項参照） 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、通常のコスト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	・上水道は西側市道に通っている連合管（私設管）より引込みされているとのことである。（周南市上下水道局聴取） ・上水道及び下水道の引込み経路等に関する詳細については、買受希望者による確認を要する。（周南市上下水道局聴取） ・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外とのことである。（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。
--	--

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23年6月26日新築 経過年数：約14年 経済的残存耐用年数：約16年
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：サイディングボード等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳、カーペット等 設備：電気、給排水等 その他：オール電化
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：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	・太陽光発電設備が設置されている。なお、当該設備に関する権利関係等については詳細不明である。 ・雨漏り及びシロアリ被害等の有無については詳細不明である。 ・アスベスト含有建材の使用の有無については詳細不明である。 ・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	ア×イ×ウ×エ=オ
1	15,800	1.03	190.05	1.00	3,093,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 周南 - 9

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	$a \times b \times c \times d = e$
14,900	$\frac{98.6}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{90}$	15,800

◇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 1.02、二方路地 1.01 の相乗積より 1.03 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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
2	190,000	118.41	0.48	10,799,000

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 14 年、経済的残存耐用年数 16 年、観察減価率 10%、残価率 0%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、以下のとおり現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 10\%) = 0.48 \end{aligned}$$

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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	3,093,000	0.40	法定地上権	1,237,000

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	3,093,000	－1,237,000		1.00	0.60	1,114,000
2	10,799,000	＋1,237,000	1.00	1.00	0.60	7,222,000
一括価格（合計）						8,336,000

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 地価公示価格「周南 - 9」

所 在 : 周南市大字須々万本郷字桜久保 328 番 20
価 格 : 14,900 円/㎡
位 置 : JR 山陽本線「徳山」駅の北東方約 12 kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 220 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側 5.0m 市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 : 2,134,641 円
物件 2 : 4,500,294 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 1/5,000）
- 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

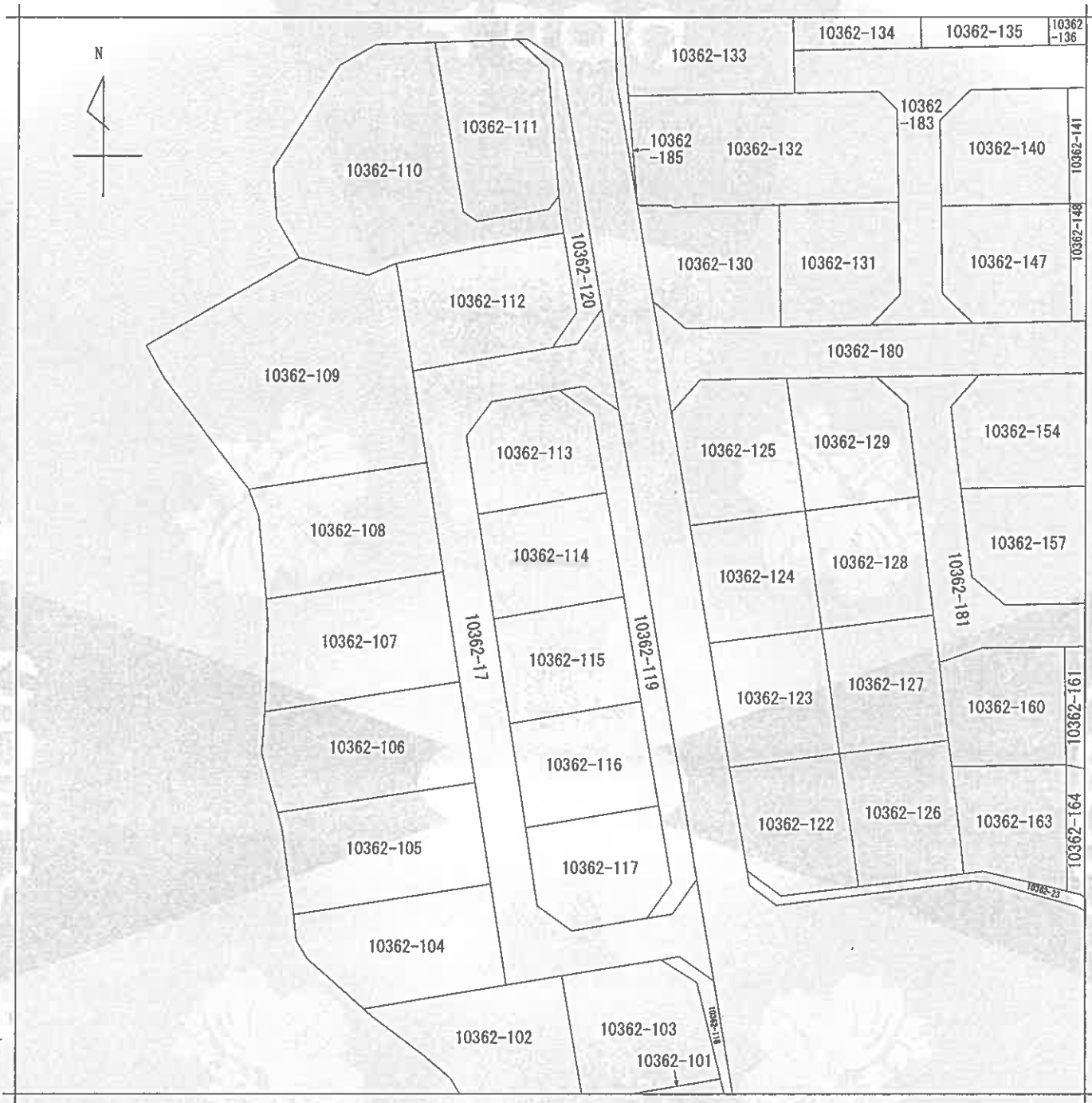
以 上

位置図
周南市役所・白図
縮尺1/5,000

地価公示
周南-9

評価物件





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
大字須々万本郷
大字須々万本郷

請求部	所在	周南市大字須々万本郷字新引				地番	10362番114			
出力	1/500	精度	座標系	番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	その他		
作成年月日					備付年月日(原図)	平成11年6月8日	補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月2日
山口地方税務局周南支局
登記官

登記年月日：平成11年6月8日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

前 362-17

362-97~362-121

362-17 -97~121

地番

362-17
362-97~362-121

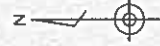
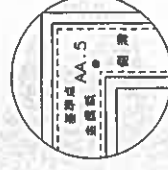
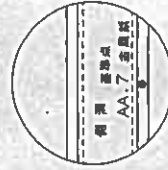
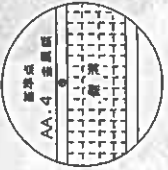
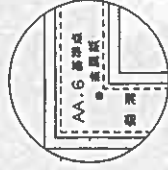
土地所在図
土地積測量図 (1/7)

2004634

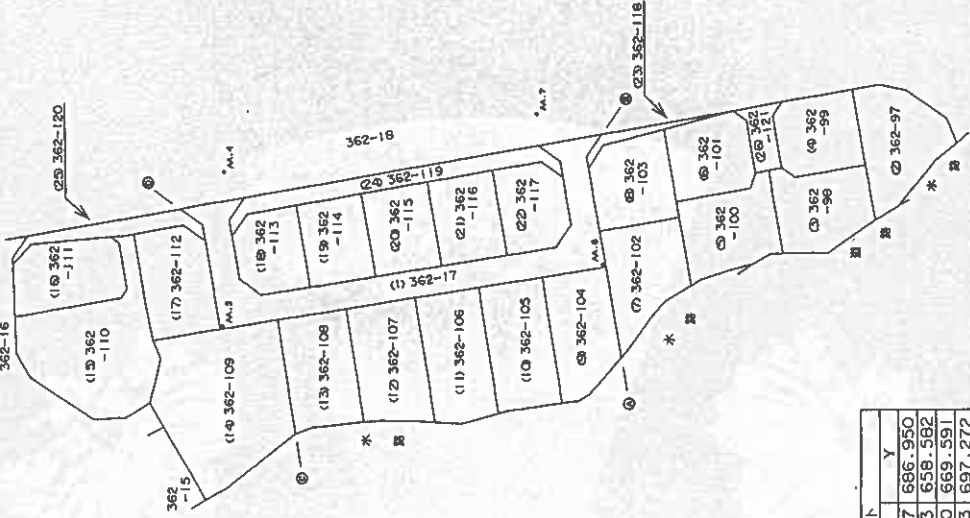
土地の所在
徳山市大字須々万本郷字新引

昭平11年6月8日登記

基準点詳細図



全図



座標リスト		
名称	X	Y
AA.4	240.737	686.950
AA.5	241.133	658.582
AA.6	170.060	669.591
AA.7	182.253	697.272

作製者
土地家屋調査士

申請人
山口県土地家屋調査士会

地図番号

縮尺
1/1000

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月2日 山口地方建設局周南支局 登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(1) 平成30年6月8日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在文は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

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12月2日 山口地方建設局周南支局 登記官

前

同

後

新

2004635

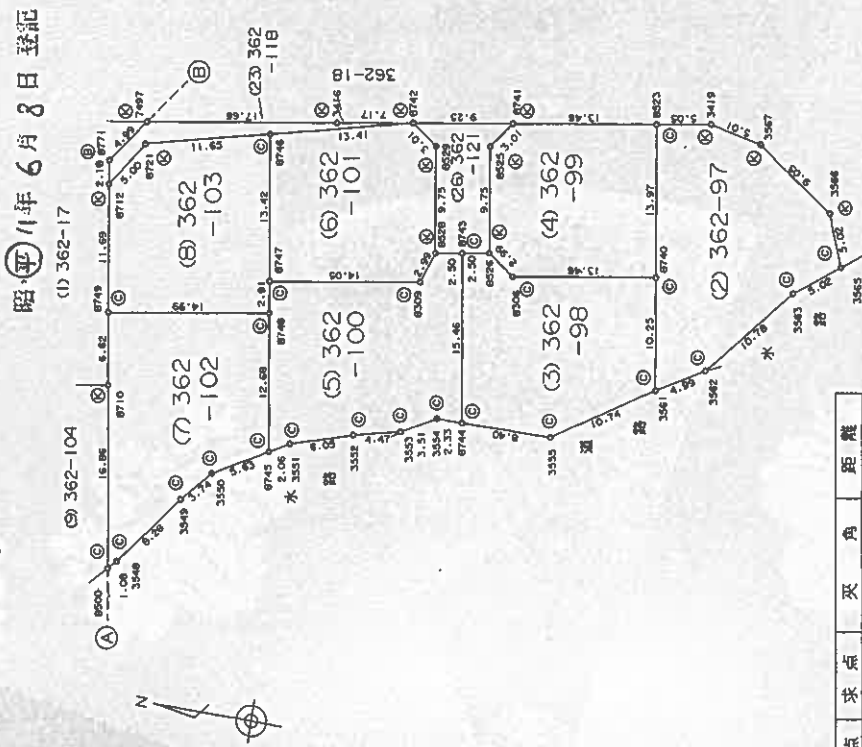
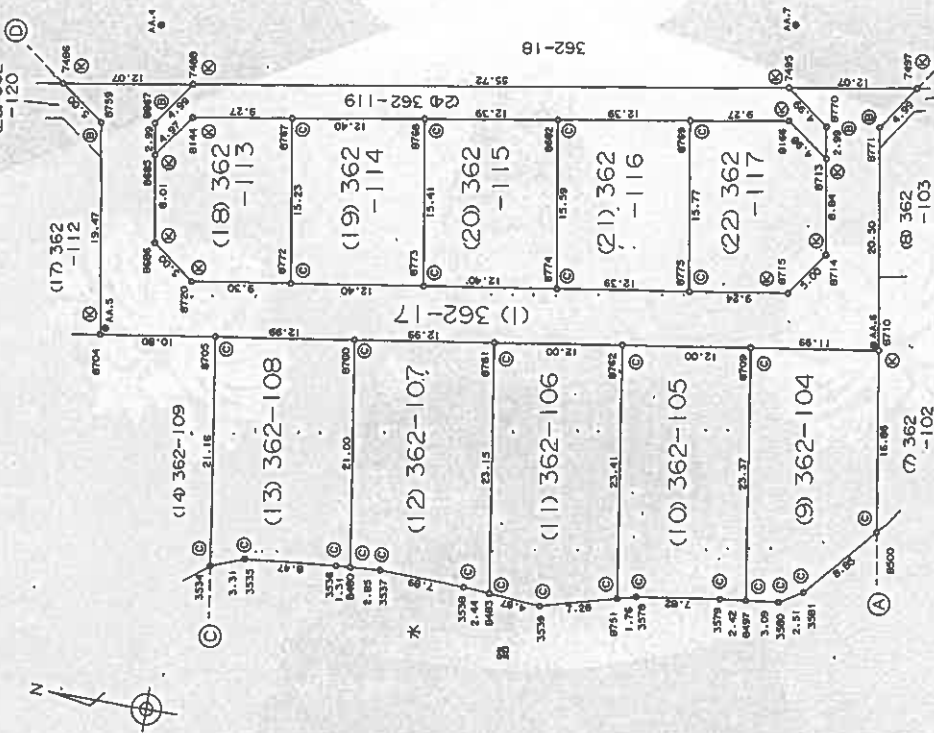
地番

362-17-97~108
362-113~119-121

土地所在図
土地積測量図(2/7)

土地の所在
徳山市大字須々万本郷字新31

周南市



境界地積測量図の図面			
①	コンクリート新		
②	鉄筋コンクリート		
③	鉄筋コンクリート		
④	鉄筋コンクリート		

与点	求点	夾角	距離
AA.5	00-00-00	28.37	
AA.4	8759	21-36-02	10.46
	8867	353-07-01	8.88
与点	求点	夾角	距離
AA.6	00-00-00	30.24	
AA.7	8770	357-06-36	9.71
	8771	333-56-05	12.16

作製者
土地家屋
調査士

平成11年6月2日(作製)

申請人

会用地

地図番号

縮尺
1/500

(1) 平成30年6月8日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在文は地番が変更された。記録した日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

令和6年12月2日 山口地方裁務局周南支局 登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

2004639

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
21 362 8769	(コンサ)	190.596	686.984			
-116 8682	(コンサ)	202.819	684.910		12.39	8769-8682
8774	(コンサ)	200.206	669.538		15.59	8682-8774
8775	(コンサ)	187.953	671.434		12.39	8774-8775
8769	(コンサ)	190.596	686.984		15.77	8775-8769
		倍面積	388.85596			
22 362 8713	(コンサ)	177.393	685.640		4.98	8713-8166
-117 8166	(コンサ)	181.456	688.534		9.27	8166-8769
8769	(コンサ)	190.596	686.984		15.77	8769-8775
8775	(コンサ)	187.953	671.434		9.24	8775-8715
8715	(コンサ)	178.820	672.847		5.00	8715-8714
8714	(コンサ)	175.912	676.917		8.84	8714-8713
8713	(コンサ)	177.393	685.640			
		倍面積	380.719540			
23 362 8742	(コンサ)	145.571	697.654		7.17	8742-3416
-118 3416	(コンサ)	152.641	696.452		17.66	3416-7497
7497	(コンサ)	170.063	693.502		4.99	7497-8771
8771	(コンサ)	172.956	689.426		2.18	8771-8712
8712	(コンサ)	172.592	687.269		5.00	8712-8721
8721	(コンサ)	169.873	691.472		25.07	8721-8742
8742	(コンサ)	145.571	697.654			
		倍面積	64.464901			
24 362 7495	(コンサ)	181.965	691.487		55.72	7495-7488
-119 7488	(コンサ)	236.912	682.185		4.99	7488-8867
8867	(コンサ)	239.795	678.111		2.99	8867-8685
8685	(コンサ)	239.296	675.158		4.97	8685-8144
8144	(コンサ)	236.415	679.211		55.74	8144-8166
8166	(コンサ)	181.456	688.534		4.98	8166-8713
8713	(コンサ)	177.393	685.640		2.99	8713-8770
8770	(コンサ)	177.894	688.591		4.99	8770-7495
7495	(コンサ)	181.965	691.487			
		倍面積	377.291284			
		面積	188.6456420		面積	188.64

作製者 土地家屋調査士

11年6月2日(製)

山口県土地家屋調査士会用品

申請人

地図番号

縮尺

1/

2004003

徳山市大字須々万本郷字新31

昭和11年6月8日登記

座標求積表

地番	NO	面積	X	Y	辺長	測線
16 362 8754	(コンサ)	261.955	675.071		15.04	8754-8692
-111 8692	(コンサ)	276.939	673.767		4.99	8692-8732
8732	(コンサ)	280.267	670.040		9.54	8732-8730
8730	(コンサ)	279.941	660.499		20.13	8730-8731
8731	(コンサ)	260.090	663.861		1.96	8731-8732
8732	(コンサ)	258.980	665.486		8.48	8732-8731
8731	(コンサ)	260.393	673.848		1.98	8731-8732
8754	(コンサ)	261.955	675.071			
		倍面積	483.467464			
		面積	241.7337320		面積	241.73
17 362 8687	(コンサ)	244.219	674.272		5.05	8687-8688
-112 8688	(コンサ)	248.344	677.190		9.43	8688-8756
8756	(コンサ)	257.643	675.617		9.76	8756-8728
8728	(コンサ)	256.020	665.984		10.05	8728-8729
8729	(コンサ)	254.058	656.125		12.71	8729-8704
8704	(コンサ)	241.496	658.075		16.42	8704-8687
8687	(コンサ)	244.219	674.272			
		倍面積	502.137243			
		面積	251.068215		面積	251.06
18 362 8767	(コンサ)	227.274	680.762		9.27	8767-8144
-113 8144	(コンサ)	236.415	679.211		4.97	8144-8685
8685	(コンサ)	239.296	675.158		8.01	8685-8686
8686	(コンサ)	237.962	667.259		5.00	8686-8720
8720	(コンサ)	233.912	664.322		9.30	8720-8772
8772	(コンサ)	224.721	665.744		15.23	8772-8767
8767	(コンサ)	227.274	680.762			
		倍面積	362.756166			
		面積	181.3780830		面積	181.37
19 362 8768	(コンサ)	215.043	682.836		12.40	8768-8767
-114 8767	(コンサ)	227.274	680.762		15.23	8767-8772
8772	(コンサ)	224.721	665.744		12.40	8772-8773
8773	(コンサ)	212.465	667.641		15.41	8773-8768
8768	(コンサ)	215.043	682.836			
		倍面積	380.100466			
		面積	190.0502330		面積	190.05
20 362 8682	(コンサ)	202.819	684.910		12.39	8682-8768
-115 8768	(コンサ)	215.043	682.836		15.41	8768-8774
8773	(コンサ)	212.465	667.641		12.40	8773-8774
8774	(コンサ)	200.206	669.538		15.59	8774-8682
8682	(コンサ)	202.819	684.910			
		倍面積	384.492661			
		面積	192.2463305		面積	192.24

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(1) 平成30年6月8日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

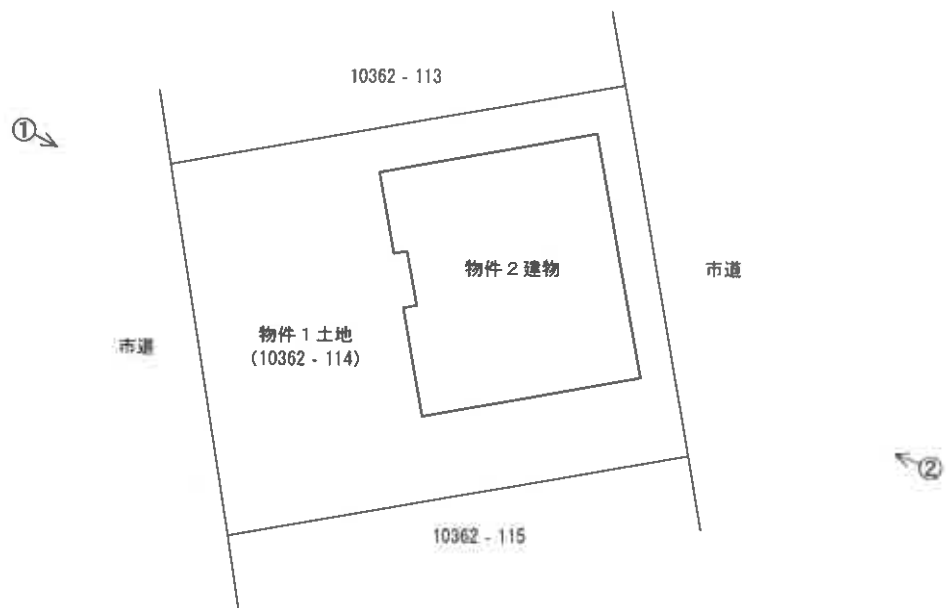
(1) 平成30年6月8日
所在及び家屋番号変更

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

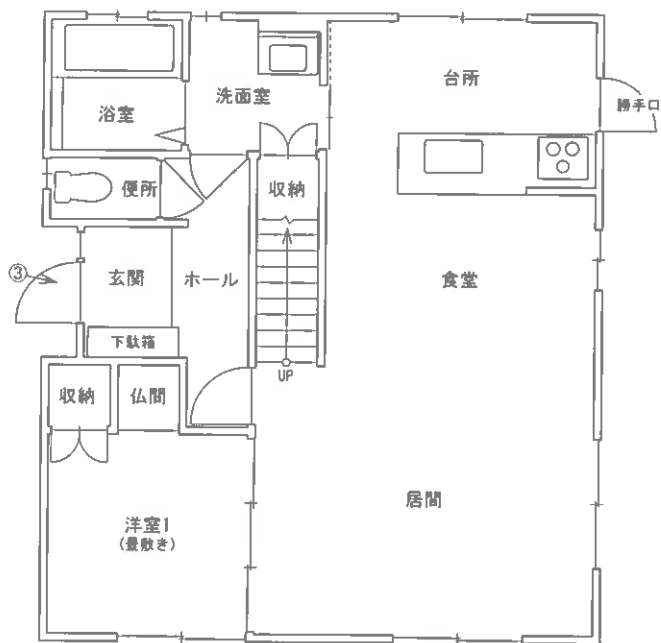
土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

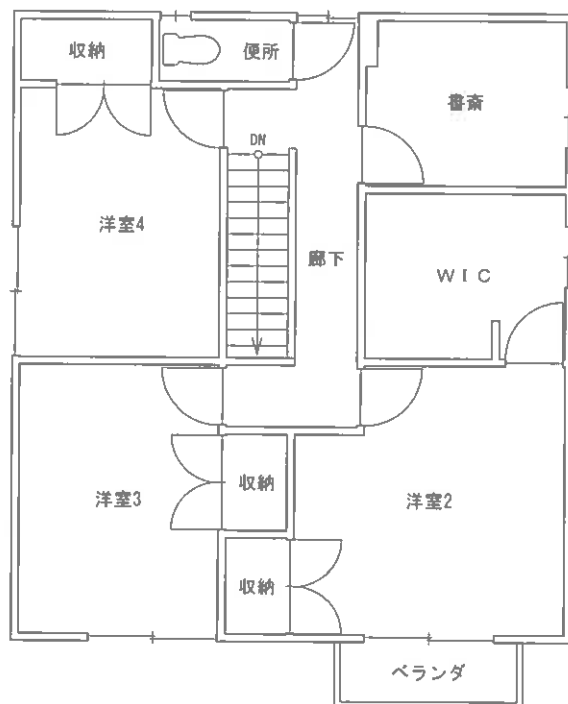
○➡ 写真撮影位置及び方向



※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。



【1階】



【2階】

※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