

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 14 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 11 月 4 日から 令和 7 年 11 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 11 月 13 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 12 月 4 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 10 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	2,353,000 1,882,400		470,600	52,535	7,793
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 周南市毛利町三丁目 37 番地 1

建物の名称 モウリマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 毛利町三丁目 37 番 1 の 101

建物の名称 112

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分, 58.04 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 周南市毛利町三丁目 37 番 1

地 目 宅地

地 積 3384.66 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 10 億 5069 万 9600 分の 605 万

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 9月12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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者Dが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

地番37番2及び37番3を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 周南市毛利町三丁目 3 7 番地 1

建物の名称 モウリマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 毛利町三丁目 3 7 番 1 の 1 0 1

建物の名称 1 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 8 . 0 4 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 周南市毛利町三丁目 3 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3 3 8 4 . 6 6 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 1 0 億 5 0 6 9 万 9 6 0 0 分の 6 0 5 万

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1



令和 6 年（ケ）第 7 号
令和 6 年 9 月 26 日受理
令和 6 年 11 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 (一棟の建物の表示)

所 在 周南市毛利町三丁目 3、7 番地 1

建物の名称 モウリマンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 毛利町三丁目 3 7 番 1 の 1 0 1

建物の名称 1 1 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 8 . 0 4 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 周南市毛利町三丁目 3 7 番 1

地 目 宅地

地 積 3 3 8 4 . 6 6 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 1 0 億 5 0 6 9 万 9 6 0 0 分の 6 0 5 万

共有者 A 持分 6 分の 2

共有者 B 持分 6 分の 2

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1



不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり		
住 居 表 示	山口県周南市毛利町三丁目37番地の1 モウリマンション112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D ☐ 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 6,100円 修繕積立金 6,100円 水道料 実費	令和6年10月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年10月分～ 計23,872円 ☐ 不明	
管 理 費 等 照 会 先	株式会社六吹ハウジングサービス		
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

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件マンションには、物件所有者D（共有持分6分の1）が居住している。

■敷地権の目的である土地（地番：37番1）について

本土地について、地番：37番2、37番3の土地を承役地とする要役地地役権登記（以下のとおり）がされている。

目的 通行及び建物構築物等の建造建築の禁止

範囲 全部

(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)

関係人の陳述等

■D

私は、本件マンションの所有者です。

ここに住んでいます。室内で小型犬を飼っています。

(令和6年10月29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

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件所有者D本人の陳述、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

(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6年9月26日 (木)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→10月10日受領 (郵券：94円+110円使用)
令和6年9月30日 (月) 14:00 - 14:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" " " " " " 15:00 - 15:30	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10月1日 (火) 8:30 - 8:45	周南市役所	占有資料交付
" " " " " " 11:00 - 11:10	物件所在地	管理人と面談
" " " " " " "	執行官室	管理費等照会書郵送(速達)→10月16日受領 (郵券：440円+110円使用)
令和6年10月4日 (金)	執行官室	物件所有者Dあて調査通知書郵送(速達) (郵券：410円使用)
令和6年10月10日 (木) 14:30 - 14:40	(携帯電話)	物件所有者Dから電話聴取(占有等調査、調査日時調整等)
" " " " " " 15:00	(携帯電話)	物件所有者Dから電話聴取(調査日時調整)
令和6年10月15日 (火)	執行官室	物件所有者B、Cあて調査通知書郵送(速達) →連絡等なし (郵券：410円×2使用)
令和6年10月29日 (火) 9:30 - 10:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者D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



-32867.226

(座標値種別：図上測定)



請求部分	所在地	周南市毛利町三丁目				地番	37番1			
出力尺	1/600	精度分		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)

(7 枚目)

1006352

轴 式

37番2、37番3、37-1

在 所 の 地 土

昭和50年8月21日登記

昭和五〇年八月廿三日

作者

串 聯 人

人
體
田

人
地
田

人
讀
自

人
體
自

24

—

—

— 3 —

—



⑤ 37-2 求積表

10	壹	拾	萬	壹	拾	萬	壹	拾	萬
1	12	73		12	33		572	328	4
2	42	73		1020			427	3202	
3	11	44		133			21	4332	
4	33			232			11	5442	
合 計				1134				2132	
134				2132				X	
				567				1033	

◎ 3-2-3 果糖糖漿

[illegible]

(日 四 週 10)

縮尺 $1/500$

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

1

27-1

1

縮小 (A3-A4)

8 枚目)

請求番号: 29-1

登記年月日：昭和52年1月8日

5016842

建物 階 面 図

家屋番号 毛利町三丁目37番地の101

建物の所在 周南市 毛利町三丁目37番地1

建物番号 112号

1/2

1/2

昭和五十二年五月廿四日
作製年月日

道路

作製者

申請人

山口県土地家屋調査士会

縮小 (A3-A4)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和52年1月8日

5016843

建築番号 毛利町三丁目37番地の101

建物の所在 徳山市毛利町三丁目37番地1

建物番号 112号

建築物階面図

2/2 昭和52年1月8日登記

昭和52年1月8日	製作年月日
製作者	申請人

平面図



床面積

12.85 x 5.35 = 68.4475㎡

山口県土地家屋調査士会

縮尺	1/200
----	-------

(10 枚目)

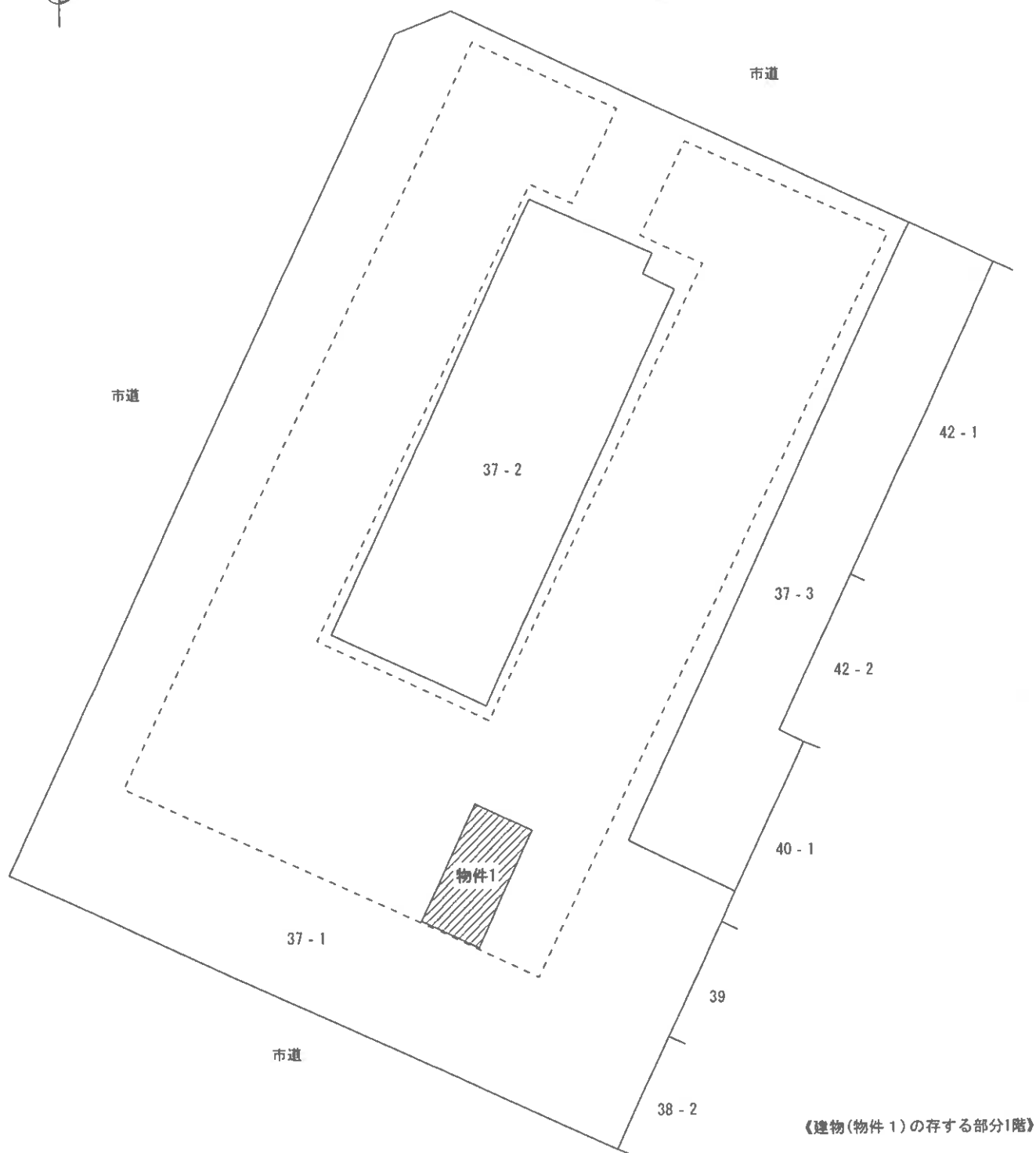
縮小 (A3→A4)



土地建物位置関係図

縮尺 約1/500

○➤: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



※ 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



一棟の建物

○写真2



・和室2

○写真3



・浴室

令和6年（ケ）第7号

令和6年10月29日 現地調査

令和6年12月28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

物 件 番 号	評 価 額
1	金 2,353,000 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	(一棟の建物の表示) 所在 周南市毛利町三丁目 37 番地 1 建物の名称 モウリマンション (専有部分の建物の表示) 家屋番号 毛利町三丁目 37 番 1 の 101 建物の名称 112 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造 1 階建 床面積 1 階部分 58.04 m² (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 周南市毛利町三丁目 37 番 1 地目 宅地 地積 3384.66 m² (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 10 億 5069 万 9600 分の 605 万		
番号	特記事項		
1	・敷地権の目的である土地(37 番 1)に隣接する 37 番 2(地目:宅地、地積:567.10 m²)土地及び 37 番 3(地目:宅地、地積:472.67 m²)土地が、本件マンションの敷地等として一体的に利用されている。 ・37 番 1 土地には、37 番 2 土地及び 37 番 3 土地を承役地とする要役地地役権(目的:通行及び建物構築物等の建造建築の禁止、範囲:全部)の登記がある。 ・周南市建築指導課発行の確認済証明書によれば、本件マンションは、上記の土地等を敷地として建築確認許可を得たものと思料されるが、詳細については不明である。 ・37 番 2 土地及び 37 番 3 土地の所有者はモウリマンション管理組合法人となっている。なお、当該土地等について、本件マンションの規約敷地に該当するか否かについては不明とのことである。(本件マンション管理会社の回答)		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR 山陽本線「徳山」駅の北東方・道路距離約 1.2 km 「二番町角」バス停の北西方・道路距離約 280m	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 景観計画区域、駐車場整備地区
画 地 条 件	37 番 1 土地、37 番 2 土地及び 37 番 3 土地を一体画地として、間口約 50m、奥行約 81m、規模 4424.43 m ² (登記数量)、ほぼ整形の画地である。地勢は概ね平坦であるが、37 番 1 土地と 37 番 2 土地との間に高低差が存するほか、37 番 1 土地の一部にスロープ、段差等が存する。	
接面道路の状況	北東側：幅員約 15m の舗装市道(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※)に、ほぼ等高に接面する。 北西側：幅員約 15m の舗装市道(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※)に、ほぼ等高から約 1.3m 高く接面する。 南西側：幅員約 6m の舗装市道(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※)に、ほぼ等高から約 1.5m 高く接面する。 (※周南市建築指導課聴取)	
土地の利用状況等	現況はマンションの敷地等として利用されている。周辺は一般住宅、共同住宅等が見られる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガ ス 配 管：あり 下 水 道：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	・ 37 番 1 土地は主に本件マンションの敷地として、37 番 2 土地は本件マンションの地階(倉庫等)への出入り及び駐車場等として、37 番 3 土地は主に駐車場等として利用されている。 ・ 42 番 2 土地(現況駐車場)から北東側市道への出入りに 37 番 3 土地が通行利用されているように見えるが、権利関係等については詳細不明である。(本件マンション管理会社の回答) ・ 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。(周南市文化振興課聴取) ・ 現地調査及び地歴調査等の範囲内では土壤汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。なお、対象地の土壤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、ここで土壤汚染の存在を完全否定するものではないが、土壤汚染については評価上考慮外とした。
----------------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	モウリマンション
建物の用途	共同住宅（総戸数 168 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 51 年 1 月 31 日新築 経過年数：約 49 年 経済的残存耐用年数：約 6 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 9 階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等
設備等	エレベーター：あり(2 基) 敷地内駐車場：あり(47 台) その他：駐輪場、ゴミ置場等
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：あり 名称(モウリマンション管理組合法人) 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社穴吹ハウジングサービス 管理形態：詳細不明
管理の状況	普通
特記事項	・確認済証明書あり、検査済証明書なし。 ・大規模修繕等の計画に関する詳細については不明である。 ・敷地内駐車場の利用方法等については詳細不明である。 ・総戸数及び敷地内駐車場台数については本件マンション管理会社の回答による。 ・ペットの飼育は不可とのことである。(本件マンション管理会社の回答) ・対象建物(一棟の建物)の耐震性、アスベスト含有建材の使用の有無等については詳細不明である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
種 類	居宅
位 置	1 階部分（主要開口部の方位：南西向き）
現 況 床 面 積	第 3 目的物件欄記載のとおり。
間 取 り	3DK（添付「建物間取図」参照）
仕 様	天井：吹付、合板等 床：クッションフロア、畳等 内壁：クロス等 設備：電気、給排水等 その他：特になし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：月額 6,100 円 修繕積立金：月額 6,100 円 滞 納 額：23,872 円（令和 6 年 10 月 10 日現在） ※その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
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	・経年による老朽化のほか、洗面室において床が沈み込む箇所が認められた。 ・室内で小型犬が飼育されている。 ・和室 3 がサービスルームに該当するか否か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等については詳細不明である。 ・設備の不具合等については詳細不明である。

第5 評価額算出の過程

建物の価格に、敷地権価格を加算して、本件建物の価格を評価した。

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、建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
280,000	58.04	0.11	1,788,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下のとおり査定した。

経済的全耐用年数	55 年
経過年数	49 年
経済的残存耐用年数	6 年
観察減価率	30%
残価率	5%

・ 現価率＝{残価率 5%＋(1－残価率 5%)×(経済的残存耐用年数 6 年/経済的全耐用年数 55 年)}×(1－観察減価率 30%)＝0.11

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/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付 減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ=カ
80,600	$\frac{116}{100}$	3384.66	$\frac{100}{100}$	$\frac{6050000}{1050699600}$	1,822,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 周南 - 8

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	$a \times b \times c \times d = e$
81,200	$\frac{102.2}{100}$	$\frac{100}{103}$	$\frac{100}{100}$	80,600

◇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：下記のとおり。

個別的要因	個別的要因(細項目)	増減価率	
画地条件	方位	+1	101/100
	三方路	+5	105/100
その他条件	要役地地役権	+9	109/100
個別格差(相乗積)		116/100	

※画地条件については37番1ないし3土地を一体画地として査定。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

オ 敷地権割合：登記記載の敷地権の割合による。

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (円) (1・エ)	敷地権価格 (円) (2・カ)	個別 格差	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
ア	イ	ウ	
1,788,000	1,822,000	0.97	3,502,000

ウ 個別格差

階層別格差	0.97
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.97

(2) 評価額

(1) で求めた価格に、競売市場修正等を行い、下記のとおり評価額を求めた。

敷地権付建物の価格 (円) {3(1)エ}	市場性 修 正	競売市 場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(敷金等)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
3,502,000	1.00	0.70	0.96	1.00	2,353,000

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：滞納管理費等相当額を考慮して上記のとおり査定した。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 「周南 - 8」

所 在 : 周南市児玉町3丁目17番

価 格 : 81,200 円/㎡

位 置 : JR 山陽本線「徳山」駅の北東方約 1.0 kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日

地 積 : 266 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水、ガス

接 面 街 路 : 南西側 5.8m 市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）、準防火地域

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 : 3,546,004 円（家屋）

※土地（37 番 1）の評価額は 159,840,568 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 附属資料の表示

1 位置図（周南市役所・白図 縮尺 1/10,000）

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・各階平面図写し（法務局備付）

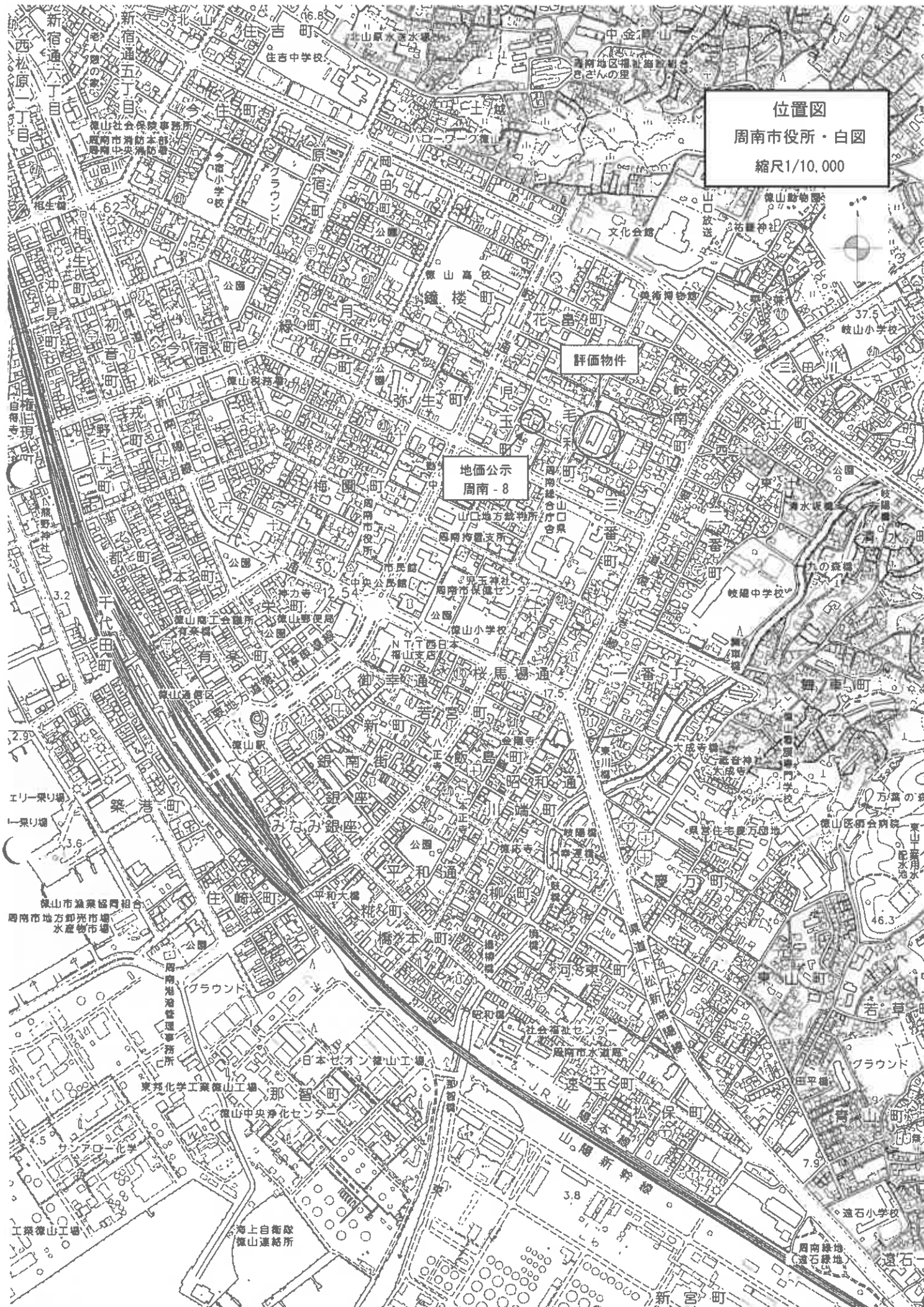
5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

7 現況写真

以 上

位置図
周南市役所・白図
縮尺1/10,000





(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。



請求部	所在	周南市毛利町三丁目				地番	37番1			
出力縮	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		

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10月22日
山口地方法務局周南支局
登記官

登記年月日：昭和50年8月21日

1006352

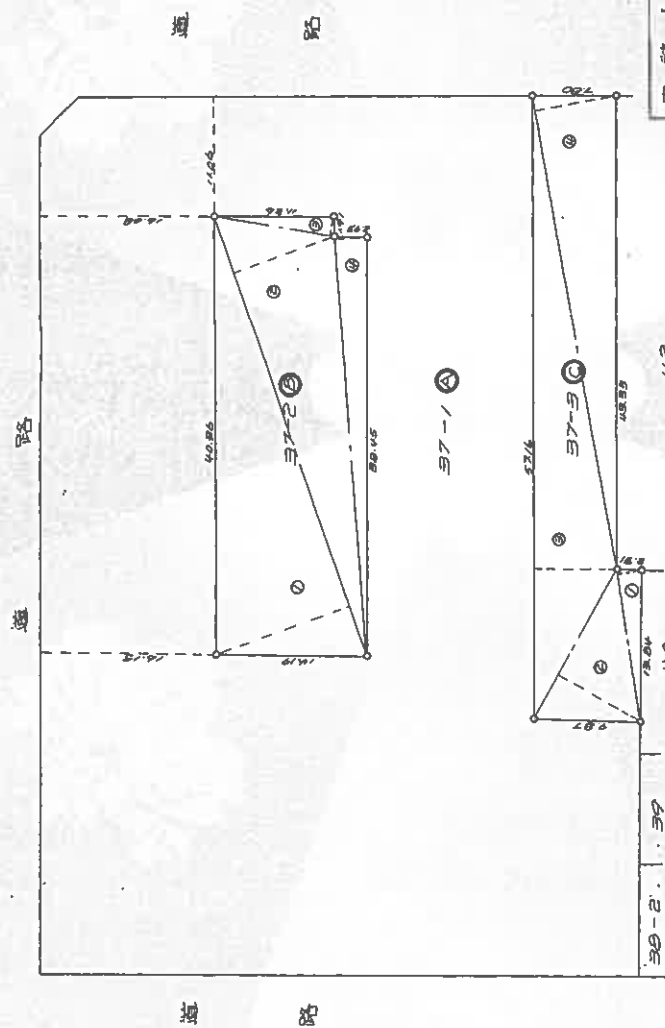
土地積
土地積
土地積

37番2、37番3、37-1

周南市
徳田市毛利町3丁目

昭和50年8月21日登記

作製年月日
昭和50年8月21日



③ 37-2 式積算

区画	区画番号	面積	積算
1	42.70	2.30	37.20
2	42.70	1.00	42.70
3	11.41	1.00	21.41
4	23.55	3.22	11.25
合計			113.44

④ 37-3 式積算

区画	区画番号	面積	積算
1	44.03	2.30	37.20
2	42.70	1.00	42.70
3	27.16	1.57	42.70
4	44.03	2.43	23.90
合計			147.50

申請人	申請人	申請人	申請人	申請人

前 37 後 37-1 新

縮尺 1/500

(日 調 査 10)

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10月22日 山口地方建設局南支局

登記官

請求番号：12-2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和52年1月8日

5016842

家屋番号 毛利町三丁目37番1の101

建物の所在 周南市 徳山市毛利町三丁目37番地1

建物番号 112号

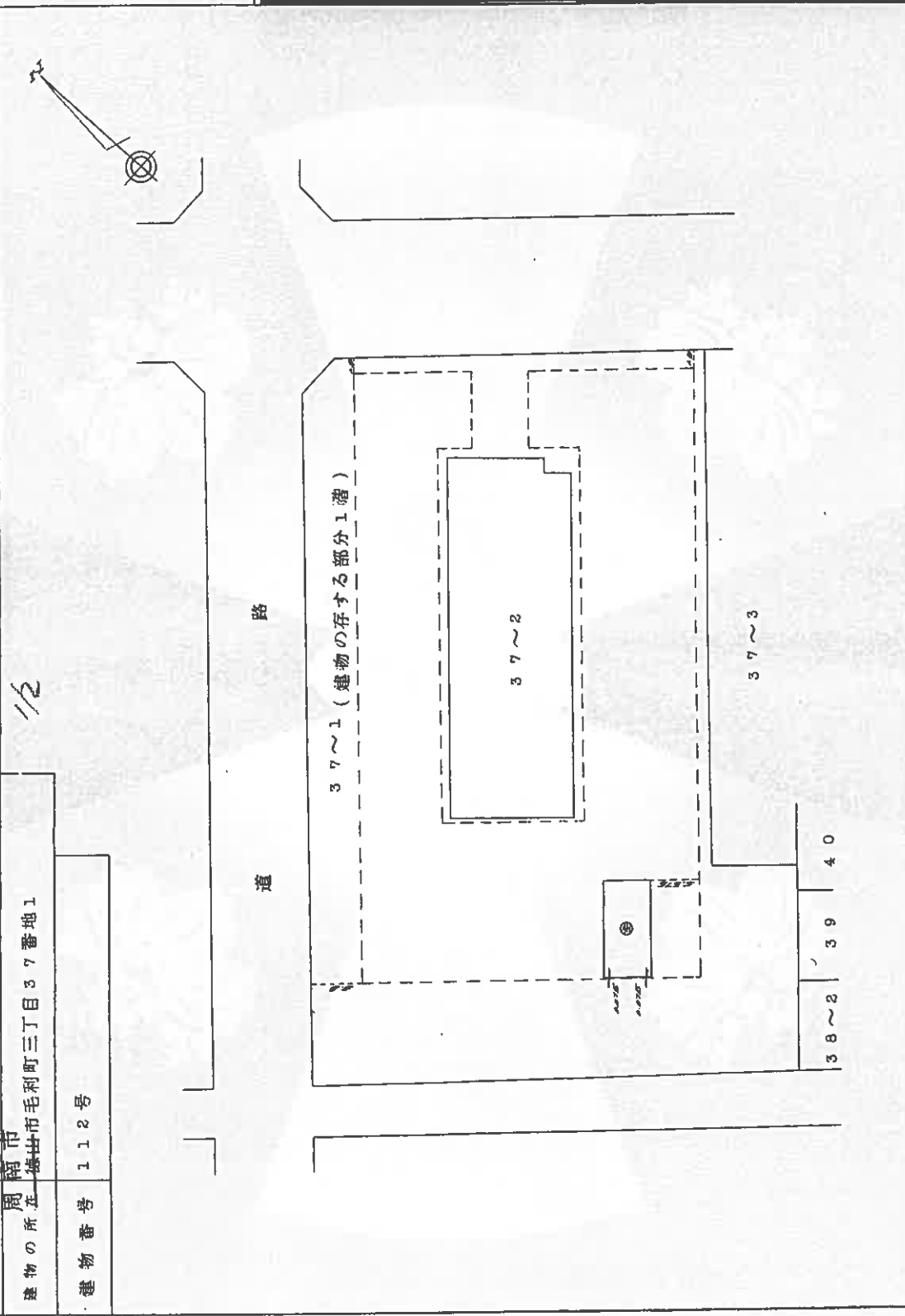
建物階面図

1/2

昭和52年1月8日登記
~~昭和59年11月10日登記~~

昭和五十二年五月十四日
作製年月日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



山口県土地家屋調査士会

縮尺 1/500

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10月22日 山口地方建設局周南支局

登記官

登記年月日：昭和52年1月8日

5016843

家屋番号 毛利町三丁目37番地の101

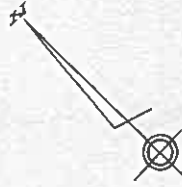
建物の所在 徳山市毛利町三丁目37番地1

建物番号 112号

建 各 階 面 図 面

2/2 昭和52年1月8日登記

昭和52年10月6日 作製年月日



平面図



床面積
 $12.85 \times 5.35 = 68.6475 \text{ m}^2$

縮尺 1/200

山口県土地家屋調査士会

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10月22日 山口地方建設局周南支局

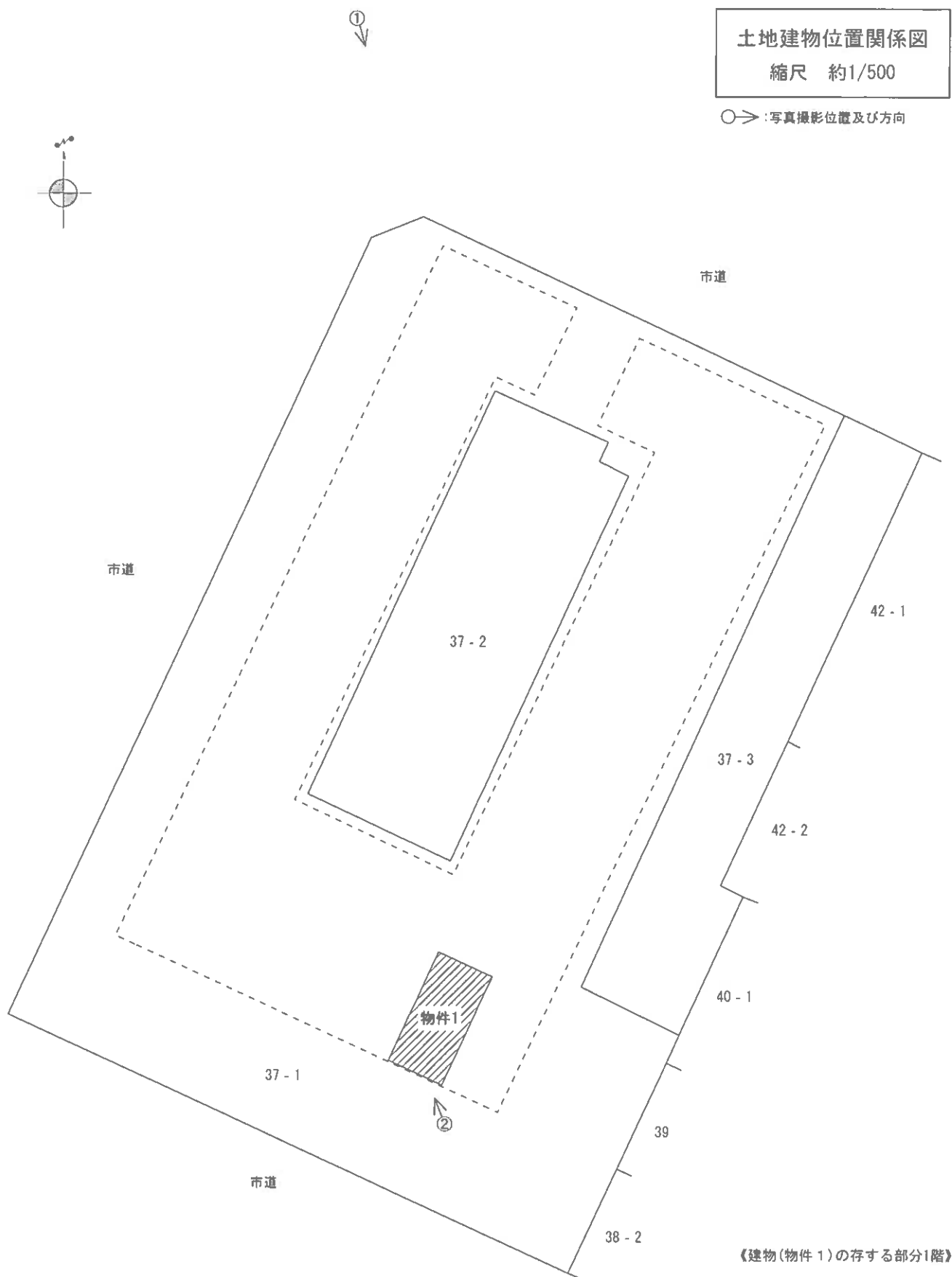
登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地建物位置関係図

縮尺 約1/500

○➤: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