

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 0 月 1 4 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 1 1 月 4 日から 令和 7 年 1 1 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 1 3 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 1 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



915

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）
1～6	17,460,000 13,968,000	一括	3,492,000	79,197	22,626
1	3,243,000				
2	7,000				
3	9,000				
4	9,000				
5	109,000				
6	14,083,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 周南市椎木町
地 番 989番24
地 目 宅地
地 積 182.39平方メートル

共有者 A 持分100分の4
共有者 B 持分100分の96

2 所 在 周南市椎木町
地 番 992番6
地 目 公衆用道路
地 積 110平方メートル

共有者 A 持分1200分の1
共有者 B 持分1200分の24

3 所 在 周南市椎木町
地 番 989番14
地 目 公衆用道路
地 積 149平方メートル

共有者 A 持分1200分の1
共有者 B 持分1200分の24

4 所 在 周南市椎木町
地 番 989番15
地 目 公衆用道路
地 積 147平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分1200分の1
共有者 B 持分1200分の24

5 所 在 周南市椎木町

地 番 989番19

地 目 公衆用道路

地 積 261平方メートル

共有者 A 持分175分の1
共有者 B 持分175分の24

6 所 在 周南市椎木町 989番地24

家屋 番号 989番24

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネル板ぶき2階建

床 面 積 1階 55.46平方メートル
2階 49.11平方メートル

共有者 A 持分100分の4
共有者 B 持分100分の96



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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 6】

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 周南市椎木町
地 番 989番24
地 目 宅地
地 積 182.39平方メートル
共有者 A 持分100分の4
共有者 B 持分100分の96

2 所 在 周南市椎木町
地 番 992番6
地 目 公衆用道路
地 積 110平方メートル
共有者 A 持分1200分の1
共有者 B 持分1200分の24

3 所 在 周南市椎木町
地 番 989番14
地 目 公衆用道路
地 積 149平方メートル
共有者 A 持分1200分の1
共有者 B 持分1200分の24

4 所 在 周南市椎木町
地 番 989番15
地 目 公衆用道路
地 積 147平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 1 2 0 0 分の 1
共有者 B 持分 1 2 0 0 分の 2 4

5 所 在 周南市椎木町

地 番 9 8 9 番 1 9

地 目 公衆用道路

地 積 2 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 7 5 分の 1
共有者 B 持分 1 7 5 分の 2 4

6 所 在 周南市椎木町 9 8 9 番地 2 4

家屋 番号 9 8 9 番 2 4

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネル板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 4 6 平方メートル
2 階 4 9 . 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 分の 4
共有者 B 持分 1 0 0 分の 9 6



令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 5 月 15 日受理
令和 7 年 **7** 月 **24** 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 周南市椎木町
地 番 9 8 9 番 2 4
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 3 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 分の 4
共有者 B 持分 1 0 0 分の 9 6

2 所 在 周南市椎木町
地 番 9 9 2 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 0 0 分の 1
共有者 B 持分 1 2 0 0 分の 2 4

3 所 在 周南市椎木町
地 番 9 8 9 番 1 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 0 0 分の 1
共有者 B 持分 1 2 0 0 分の 2 4

4 所 在 周南市椎木町
地 番 9 8 9 番 1 5
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 7 平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

共有者 A 持分 1 2 0 0 分の 1
共有者 B 持分 1 2 0 0 分の 2 4

5 所 在 周南市椎木町

地 番 9 8 9 番 1 9

地 目 公衆用道路

地 積 2 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 7 5 分の 1
共有者 B 持分 1 7 5 分の 2 4

6 所 在 周南市椎木町 9 8 9 番地 2 4

家屋 番号 9 8 9 番 2 4

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネル板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 4 6 平方メートル
2 階 4 9 . 1 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 0 分の 4
共有者 B 持分 1 0 0 分の 9 6



不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	山口県周南市椎木町7番9-6号
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	☒ 土地共有者 ☐ 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6
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	☒ 建物共有者(A、B) ☐ 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

(3 枚目)

不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	(未実施)
土 地	物件 2 ～ 5
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2 ～ 5) ☐ 田・畑 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ (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目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 公衆用道路として利用されている ☐
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
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)
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

本件目的不動産は、一戸建ての居宅とその敷地のほか、公衆用道路である。

本件建物について、物件所有者A及びBが住居として使用占有しているものと認めた。

物件2～5の公衆用道路について、本件競売の対象は、共有持分である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

関係人の陳述等

■物件所有者B

私は、本件不動産の所有者です。

本件建物に住んでいます。

(令和7年6月19日電話聴取)

■物件所有者A

私は、本件不動産の所有者です。

引っ越すつもりではありますが、まだ荷物を置いたままにしています。

(令和7年7月2日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件所有者A及びB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

(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5月16日 (金) 11:50 — 12:10	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
" " 13:30 — 14:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和7年5月19日 (月) 16:00 — 16:20	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 周南支局	登記事項証明書等交付（登記事項要約書） 地図等閲覧（地積測量図）
令和7年5月21日 (水)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→5月26日受領 （郵券：110円＋110円使用）
令和7年5月23日 (金) 8:30 — 8:50	周南市役所	占有資料交付
令和7年5月26日 (月)	執行官室	物件所有者Bあて調査通知書郵送（速達） （郵券：410円使用）
令和7年6月11日 (水) 9:30 — 10:10	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〕
" " 13:25	執行官室	物件所有者B関与弁護士事務所担当者から電話聴取 同弁護士あて調査通知（ファックス）
令和7年6月12日 (木) 11:10	周南市弥生町三丁目	物件所有者B関与弁護士事務所担当者と面談 （※資料交付）
令和7年6月16日 (月) 16:45 — 16:50	執行官室	物件所有者B関与弁護士から電話聴取
" " "	執行官室	物件所有者Bあて調査通知書郵送（速達） （郵券：410円使用）
(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

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6月19日 (木) 12:05 - 12:15	(携帯電話)	物件所有者Bから電話聴取 (占有等調査、調査日時調整等)
" " 13:25	(携帯電話)	物件所有者Bから電話聴取 (調査日時調整)
令和7年7月2日 (水) 10:30 - 11:20	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者Aと面談、 建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和7年7月17日 (木) 9:30 - 10:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査 (※評価人作成図面に基づいて補充調査)
(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

登記年月日：平成30年5月7日

地積測量図

地番 989-20、989-24~26

土地の所在 周南市椎木町

求積表

地番 ① 989-20	点名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	R247	新設 木杭	-214459.384	-35013.166	14.537	4020684.531232
	R249	新設 コンクリ	-214451.745	-35026.652	2.811	2812320.183900
	R250	新設 金属板	-214449.005	-35026.290	7.983	-790673.481435
	R251	新設 金属板	-214442.289	-35021.965	2.874	-1525971.328524
	R252	新設 金属板	-214441.647	-35019.164	14.373	-3229705.645467
	R248	新設 ベンキ	-214449.148	-35006.904	12.000	-1282365.989704
					倍面積	388.270032
					面積	194.1350160
					地積	194.13 m ²

地番 ② 989-24	点名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	R248	新設 ベンキ	-214449.148	-35006.904	15.200	-4123428.217744
	R246	新設 ベンキ	-214457.081	-35593.938	12.000	-1437505.813943
	R246	新設 木杭	-214467.317	-35600.201	15.199	4123771.571276
	R247	新設 木杭	-214459.384	-35013.166	12.000	1437521.250952
					倍面積	364.790641
					面積	182.3952706
					地積	182.39 m ²

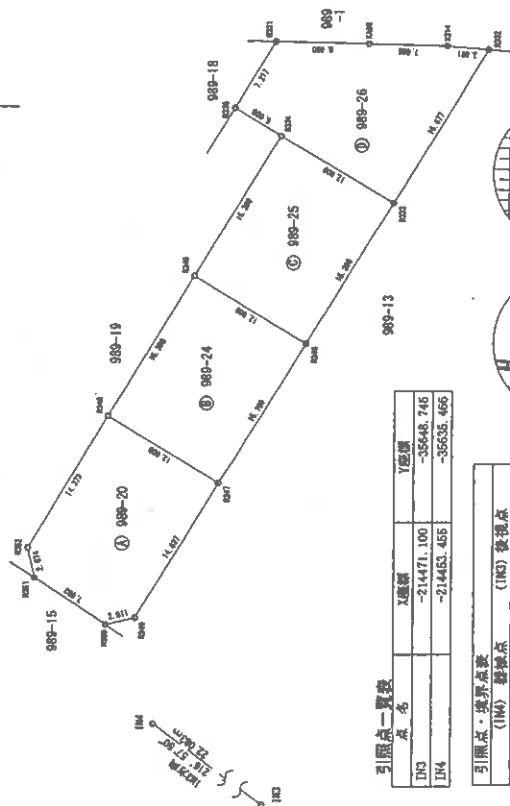
地番 ③ 989-25	点名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	R245	新設 ベンキ	-214457.081	-35593.938	15.200	-4123795.210649
	R244	新設 金属板	-214465.013	-35580.972	12.000	-1437558.982139
	R233	新設 木杭	-214475.249	-35587.235	15.200	4124144.563021
	R246	新設 木杭	-214467.317	-35600.201	12.000	1437574.426851
					倍面積	364.790641
					面積	182.3950920
					地積	182.39 m ²

地番 ④ 989-26	点名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
	R235	新設 金属板	-214460.748	-35578.362	7.217	-1879982.916958
	R231	新設 金属板	-214454.515	-35572.206	8.490	-1271989.039465
	R248	新設 金属板	-214473.002	-35572.431	7.088	98014.161914
	R234	新設 金属板	-214480.006	-35572.663	3.881	123959.489708
	R232	新設 金属板	-214483.952	-35573.009	16.677	3125460.148544
	R233	新設 木杭	-214475.249	-35587.235	12.000	1707866.407787
	R234	新設 金属板	-214465.013	-35580.972	5.000	-1902948.003049
					倍面積	410.192171
					面積	205.0960855
					地積	205.09 m ²

地積計算書 764.024440 m²

作成者 土地家屋調査士

(平成30年5月7日作成)



点名	X座標	Y座標
IN3	-214471.100	-35648.745
IN4	-214453.455	-35635.465

点名	X座標	Y座標
IN3	-214453.455	-214471.100
IN4	-214453.455	-35635.465
IN5	-214471.100	-35648.745
IN6	-214471.100	-35648.745
IN7	-214471.100	-35648.745
IN8	-214471.100	-35648.745
IN9	-214471.100	-35648.745
IN10	-214471.100	-35648.745
IN11	-214471.100	-35648.745
IN12	-214471.100	-35648.745
IN13	-214471.100	-35648.745
IN14	-214471.100	-35648.745
IN15	-214471.100	-35648.745
IN16	-214471.100	-35648.745
IN17	-214471.100	-35648.745
IN18	-214471.100	-35648.745
IN19	-214471.100	-35648.745
IN20	-214471.100	-35648.745
IN21	-214471.100	-35648.745
IN22	-214471.100	-35648.745
IN23	-214471.100	-35648.745
IN24	-214471.100	-35648.745
IN25	-214471.100	-35648.745
IN26	-214471.100	-35648.745
IN27	-214471.100	-35648.745
IN28	-214471.100	-35648.745
IN29	-214471.100	-35648.745
IN30	-214471.100	-35648.745
IN31	-214471.100	-35648.745
IN32	-214471.100	-35648.745
IN33	-214471.100	-35648.745
IN34	-214471.100	-35648.745
IN35	-214471.100	-35648.745
IN36	-214471.100	-35648.745
IN37	-214471.100	-35648.745
IN38	-214471.100	-35648.745
IN39	-214471.100	-35648.745
IN40	-214471.100	-35648.745
IN41	-214471.100	-35648.745
IN42	-214471.100	-35648.745
IN43	-214471.100	-35648.745
IN44	-214471.100	-35648.745
IN45	-214471.100	-35648.745
IN46	-214471.100	-35648.745
IN47	-214471.100	-35648.745
IN48	-214471.100	-35648.745
IN49	-214471.100	-35648.745
IN50	-214471.100	-35648.745
IN51	-214471.100	-35648.745
IN52	-214471.100	-35648.745
IN53	-214471.100	-35648.745
IN54	-214471.100	-35648.745
IN55	-214471.100	-35648.745
IN56	-214471.100	-35648.745
IN57	-214471.100	-35648.745
IN58	-214471.100	-35648.745
IN59	-214471.100	-35648.745
IN60	-214471.100	-35648.745
IN61	-214471.100	-35648.745
IN62	-214471.100	-35648.745
IN63	-214471.100	-35648.745
IN64	-214471.100	-35648.745
IN65	-214471.100	-35648.745
IN66	-214471.100	-35648.745
IN67	-214471.100	-35648.745
IN68	-214471.100	-35648.745
IN69	-214471.100	-35648.745
IN70	-214471.100	-35648.745
IN71	-214471.100	-35648.745
IN72	-214471.100	-35648.745
IN73	-214471.100	-35648.745
IN74	-214471.100	-35648.745
IN75	-214471.100	-35648.745
IN76	-214471.100	-35648.745
IN77	-214471.100	-35648.745
IN78	-214471.100	-35648.745
IN79	-214471.100	-35648.745
IN80	-214471.100	-35648.745
IN81	-214471.100	-35648.745
IN82	-214471.100	-35648.745
IN83	-214471.100	-35648.745
IN84	-214471.100	-35648.745
IN85	-214471.100	-35648.745
IN86	-214471.100	-35648.745
IN87	-214471.100	-35648.745
IN88	-214471.100	-35648.745
IN89	-214471.100	-35648.745
IN90	-214471.100	-35648.745
IN91	-214471.100	-35648.745
IN92	-214471.100	-35648.745
IN93	-214471.100	-35648.745
IN94	-214471.100	-35648.745
IN95	-214471.100	-35648.745
IN96	-214471.100	-35648.745
IN97	-214471.100	-35648.745
IN98	-214471.100	-35648.745
IN99	-214471.100	-35648.745
IN100	-214471.100	-35648.745

測量年月日	平成30年 4月26日
測量系	世界測地系 (TX2JGD, par)
縮尺	1/500

点名	X座標	Y座標
S22-1-6	-214489.846	-35654.997
S22-1-7	-214549.293	-35654.102

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

(11 枚目)

圖量測地

地 址 992-2, 992-6

土地の所在 周南市椎木町

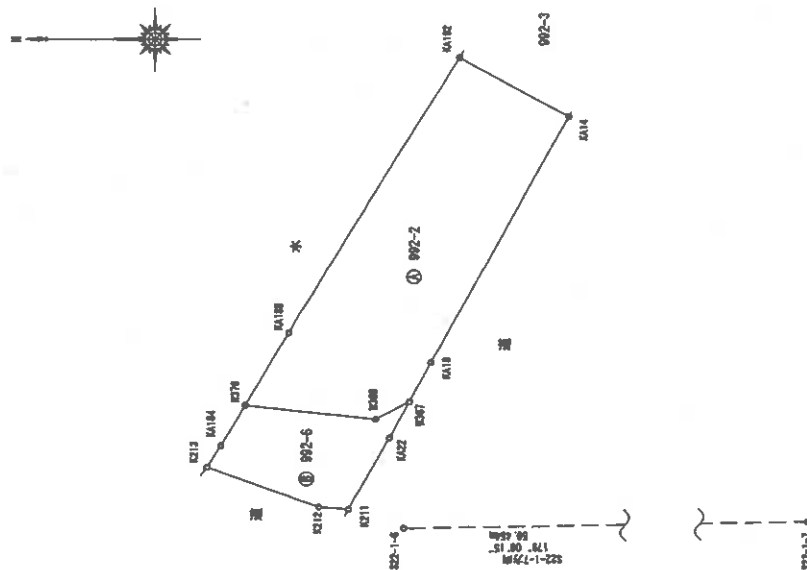
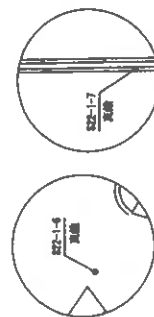
求讀表

地 點		點 名	緯 度	經 度	Y n	邊 長	X n (Y n + 1 - Y n - 1)
992-2	新設	KA182	新設		-35611.286	11.444	-4298176.762064
		KA14	新設		-35618.427	25.831	9065647.980050
		KA18	新設		-35639.563	4.916	5669181.705054
		K357			-35643.211	3.425	1129505.782884
		K358			-35644.428	12.010	69022.045130
		K376			-35643.537	7.812	-1717947.273150
		KA188	新設		-35636.119	26.784	-6917171.969802
							842.264712
					估面積	面積	421.1473580
						地積	421.14
						nt	

地名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _n +1-Y _{n-1})
8378		-214475.315	-35643.537	12.010	-527823.760215
8388		-214487.255	-35644.429	3.425	-69922.845130
8387		-214480.274	-35643.211	3.783	371926.135116
8422		-214488.520	-35646.563	7.595	2147808.032280
8211		-214484.873	-35653.225	2.723	1378708.763644
8212		-214482.160	-35652.991	11.016	-843987.299600
8213		-214471.784	-35649.290	2.387	-1222703.640584
84184		-214473.087	-35647.290	4.365	-1233863.686511
柿面瀬				221.733000	
面積				110.865000	
面積				110.86	m ²

01385500	632
----------	-----

引测点	境界点	引测点	境界点
82-1-4 测量点	82-1-4 测量点	82-1-4 测量点	82-1-4 测量点
X 坐标	-214480.846	-214540.293	-214540.293
Y 坐标	-36654.993	-36654.102	-36654.102
方向角	179° 08' 15"	180° 00' 00"	180° 00' 00"
境界点	境界点	境界点	境界点
KA18	279° 27' 56"	15.610	15.610
272	261° 05' 30"	5.538	5.538



測量年月日	平成29年2月3日
別地名	世界遺産系 (TKY2J60.par)
図面	西

作者

上海家園

29年2月3日作成)

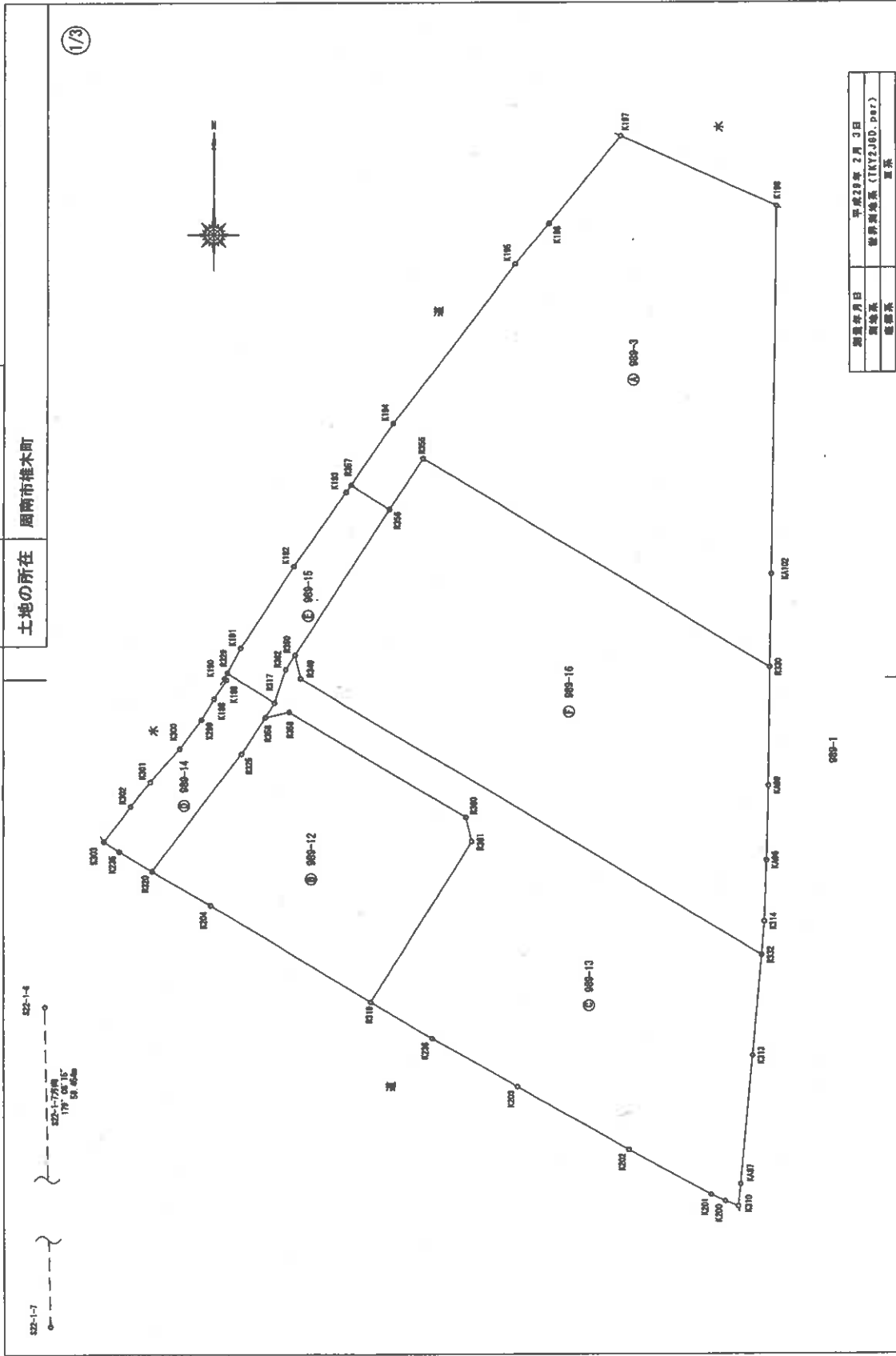
申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

地積測量図

地番	989-3, 989-12~989-16
土地の所在	周南市椎木町



測量年月日	平成29年 2月 3日
測量地	世界測量系 (TKY2J00.par)
測量系	東京

作成者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/500
平成 29 年 2 月 3 日作成				

地積測量図

地番 989-3, 989-12~989-16

土地の所在 岡南市榎木町

2/3

求積表

地番	点名	境界	Xn	Yn	辺長	Xn (Yn+1-Yn-1)
989-3	K230	新設	-214450.569	-35572.007	48.517	8542308.514877
	K255	新設	-214438.292	-35611.687	6.993	9318866.050220
	K256	新設	-214432.175	-35615.467	5.231	1754269.623675
	K257	新設	-214428.348	-35619.868	8.555	-87487.173984
	K194	新設	-214422.272	-35615.059	23.112	-3689765.215104
	K195	新設	-214403.731	-35601.261	6.087	-3730316.405121
	K196	新設	-214399.052	-35597.368	12.805	-2574718.215469
	K197	新設	-214388.942	-35589.252	19.751	-5900482.331866
	K198	新設	-214397.058	-35571.245	42.678	-3730080.015084
	K102	新設	-214439.732	-35571.854	10.838	163403.075784
					倍面積	3306.508128
					面積	1654.754045
					地積	1654.75

地番	点名	境界	Xn	Yn	辺長	Xn (Yn+1-Yn-1)
989-12	K258	新設	-214456.274	-35628.783	2.887	-1184013.088764
	K259	新設	-214455.842	-35626.966	23.575	-481824.504134
	K260	新設	-214487.946	-35606.856	2.843	-4455786.046096
	K261	新設	-214470.710	-35606.190	21.655	2303829.888110
	K219	新設	-214480.352	-35617.597	21.659	6404652.050720
	K264	新設	-214478.014	-35634.050	7.760	5392620.706002
	K220	新設	-214474.043	-35642.740	16.872	-784171.015209
	K225	新設	-214480.518	-35632.487	5.032	-2778764.931726
					倍面積	1343.068813
					面積	671.5334565
					地積	671.53

地番	点名	境界	Xn	Yn	辺長	Xn (Yn+1-Yn-1)
989-13	K258	新設	-214456.274	-35628.783	2.887	-372785.004212
	K259	新設	-214455.842	-35626.966	23.575	-481824.504134
	K260	新設	-214487.946	-35606.856	2.843	-4455786.046096
	K261	新設	-214470.710	-35606.190	21.655	2303829.888110
	K219	新設	-214480.352	-35617.597	8.123	962199.233072
	K238	新設	-214483.094	-35610.676	11.222	-961451.800816
	K203	新設	-214489.277	-35600.993	14.828	-4784835.372039
	K202	新設	-214506.667	-35588.369	10.822	-478634.087379
	K201	新設	-214511.848	-35578.856	1.753	-2381725.048244
	K200	新設	-214512.586	-35577.266	1.816	-61771.27810
	K310	新設	-214513.199	-35575.771	2.594	-380546.418028
	K487	新設	-214510.620	-35576.492	14.987	-386598.649580
	K313	新設	-214486.701	-35574.082	11.786	-532592.825583
	K232	新設	-214483.952	-35573.009	61.714	11065227.083680
	K349	新設	-214451.745	-35625.652	2.811	11424058.907895
	K250	新設	-214449.005	-35626.280	2.010	387565.594570
	K262	新設	-214450.096	-35627.366	4.105	519828.487104
	K317	新設	-214454.577	-35628.704	2.011	518336.712609
					倍面積	-2545.168979
					面積	1272.502895
					地積	1272.50

作成者

土地家屋調査士

申請人

平成29年2月3日作成

縮尺

1/

縮小 (A3-A4)

(14枚目)

地積測量図

地番 989-3, 989-12~989-16

土地の所在 周南市杵本町

3/3

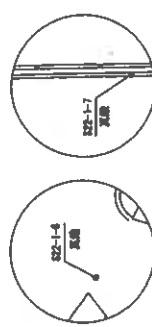
地番 989-14	点名	境界	Xn	Yn	辺長	Xn (Yn+1-Yn-1)
R20	新設点		-21474.043	-35642.740	4.371	3005210.290516
K25	新設点		-21471.812	-35646.499	2.124	1187959.366688
K303	新設点		-21470.653	-35648.279	5.082	-283744.673919
K302	新設点		-21466.654	-35645.176	3.624	-1145690.865688
K301	新設点		-21463.065	-35642.937	5.140	-1202498.564635
K300	新設点		-21459.922	-35639.599	4.215	-1258965.262218
K299	新設点		-21456.529	-35637.069	2.914	-847746.659137
K188	新設点		-21454.119	-35635.616	2.837	-614411.050835
K189	新設点		-21451.892	-35634.203	0.297	-249193.098504
K180	新設点		-21451.733	-35634.454	0.717	-17799.493539
K229	新設点		-21451.099	-35634.120	6.437	-1233083.819250
K17	新設点		-21454.577	-35628.704	2.011	-930089.500449
K58	新設点		-21456.274	-35626.783	5.032	811298.064542
K25	新設点		-21460.518	-35632.487	16.972	2778764.931726
				倍面積		299.674893
				面積		149.8374490
				地積		149.83
						m ²

地番 989-15	点名	境界	Xn	Yn	辺長	Xn (Yn+1-Yn-1)
K17	新設点		-21454.577	-35628.704	4.105	-144426.213058
K92	新設点		-21460.696	-35627.366	2.010	-519828.487104
K50	新設点		-21449.095	-35626.290	20.004	-251728.710495
K56	新設点		-214432.175	-35615.467	5.231	-1374639.106100
K57	新設点		-214429.348	-35619.868	1.003	1044641.712920
K183	新設点		-214430.177	-35620.432	10.446	1412237.145722
K182	新設点		-214438.712	-35626.454	11.277	2686644.788512
K191	新設点		-214448.176	-35632.583	3.301	1643959.732548
K29	新設点		-21461.099	-35634.120	6.437	-831856.813021
				倍面積		-294.949176
				面積		147.4745890
				地積		147.47
						m ²

地番 989-16	点名	境界	Xn	Yn	辺長	Xn (Yn+1-Yn-1)
R55	新設点		-214426.292	-35611.987	48.517	-8318566.650320
K30	新設点		-214450.599	-35572.007	13.823	-4467366.266396
K498	新設点		-214464.381	-35572.203	8.614	80032.901784
K498	新設点		-214473.002	-35572.431	7.088	98657.580220
K314	新設点		-214490.086	-35572.653	3.881	123569.480708
K32	新設点		-214482.952	-35573.009	61.714	11365290.132528
K248	新設点		-214451.745	-35625.652	2.811	11424658.907895
K50	新設点		-214449.005	-35628.290	20.004	-2184163.116925
K56	新設点		-214432.175	-35615.467	6.993	-3129208.729775
				倍面積		3204.250419
				面積		1602.125006
				地積		1602.12
						m ²

地積計算書 5499.3077670 m²

列図点・境界点表	列図点	境界点	列図点	境界点
X座標	-214459.846	-214549.283	X座標	-214426.292
Y座標	-35634.997	-35654.102	Y座標	-35572.007
方位角	179° 06' 15"	59° 45' 45"	方位角	179° 06' 15"
距離	59.454	59.454	距離	59.454
傾斜角	270° 06' 21"	27° 37' 40"	傾斜角	270° 06' 21"
K204	238° 52' 43"	22° 33'	K204	238° 52' 43"



作成者

平成 29 年 2 月 3 日作成

申請人

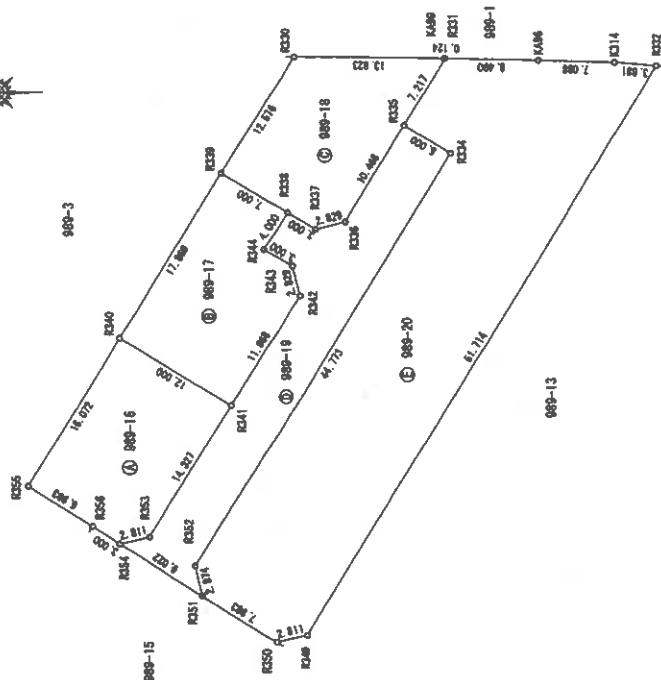
縮尺

地積測量図

番 989-16~989-20

土地の所在 周南市権木町

1/2



求積表

地番 989-16	点名	筆界	Xn	Yn	辺長	Xn (Yn+1-Yn-1)
	K241	新設 全周	-214444.916	-35504.239	14.327	396395.382428
	K253	新設 ペンキ	-214437.439	-35616.460	2.811	2755306.653711
	K254	新設 全周	-214434.699	-35517.088	3.000	-212933.656107
	K256	新設 全周	-214432.175	-35615.467	6.993	-1158148.177175
	K255	新設 木 杭	-214426.292	-35611.687	16.072	-3750316.847080
	K240	新設 木 杭	-214434.680	-35597.977	12.000	-1597109.496440
					倍面積	384.859137
					面積	192.4295685
					地積	192.42 m ²

地番 989-17	点名	筆界	Xn	Yn	辺長	Xn (Yn+1-Yn-1)
	K241	新設 全周	-214444.916	-35504.239	12.000	827971.820676
	K240	新設 木 杭	-214434.680	-35597.977	17.969	-4611417.793400
	K239	新設 木 杭	-214444.005	-35582.734	7.000	-2485191.573945
	K238	新設 ペンキ	-214449.976	-35586.388	4.000	1515303.530416
	K244	新設 ペンキ	-214447.889	-35589.800	3.000	1067521.591442
	K243	新設 ペンキ	-214450.448	-35591.366	2.829	975568.133568
	K242	新設 全周	-214451.110	-35594.116	11.868	2760529.139030
					倍面積	384.847787
					面積	192.4238935
					地積	192.42 m ²

作成者

土地家屋調査士

1 月 10 日作成

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

登記年月日：平成30年2月28日

地積測量図

地番 989-16~989-20

土地の所在 周南市椎木町

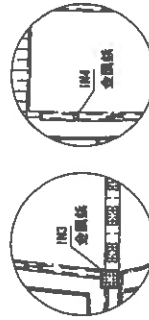
(2/2)

地番 989-18	点名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _n +1-Y _{n-1})
R235	新設金庫		-214460.748	-35578.362	10.468	3235140.363590
R236	新設金庫		-214455.285	-35587.291	2.829	2057055.093720
R237	新設ペンキ		-214452.535	-35587.954	3.000	-190650.639165
R238	新設ペンキ		-214448.976	-35586.388	7.000	-1119428.874720
R239	新設土		-214444.005	-35582.734	12.576	-3063918.235905
R230	新設金庫		-214450.568	-35572.007	13.823	-2253878.942139
R231	新設金庫		-214464.391	-35572.203	0.124	42678.413909
R231	新設金庫		-214464.515	-35572.206	7.217	1320686.947885
					倍面積	383.147125
					面積	191.5735625
					地積	191.57 m

地番 989-19	点名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _n +1-Y _{n-1})
R235	新設金庫		-214460.748	-35578.362	5.000	-1355177.466812
R234	新設ペンキ		-214465.013	-35590.972	44.773	8750601.460426
R232	新設ペンキ		-214441.647	-35619.164	2.874	8790606.435471
R231	新設ペンキ		-214442.289	-35621.965	9.022	-445182.191964
R234	新設金庫		-214434.698	-35617.088	2.811	-1180463.017995
R233	新設ペンキ		-214437.438	-35616.480	14.327	-2765306.653711
R241	新設金庫		-214444.916	-35604.239	11.868	-7791557.203104
R242	新設金庫		-214451.110	-35594.116	2.829	-2769820.139030
R243	新設ペンキ		-214450.448	-35591.366	3.000	-925568.135568
R244	新設ペンキ		-214447.888	-35588.800	4.000	-1067521.591442
R238	新設ペンキ		-214448.976	-35588.388	3.000	-305874.655896
R237	新設ペンキ		-214452.535	-35587.954	2.829	193650.639165
R236	新設金庫		-214455.285	-35587.291	10.468	-2057055.093720
					倍面積	523.388160
					面積	261.6940800
					地積	261.69 m

総合計面積 1602.1364325 m

3) 照点・境界点	照点	境界点
X座標	-214459.455	-214471.100
Y座標	-35638.406	-35648.745
方位角 216° 57' 50"	距離	22.083
照点	照点	照点
R231	183° 26' 37"	17.520
R240	223° 08' 07"	6.962
R241	217° 44' 33"	32.373



測量年月日	平成30年1月10日
測量地	世界測量所 (TKY2J80.par)
測量員	測量員

使用照点	点名	X座標	Y座標
S22-1-6		-214488.846	-35644.997
S22-1-7		-214548.293	-35654.102

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

平成30年1月10日作成

縮小 (A3-A4)

(17 枚目)

(2/2)

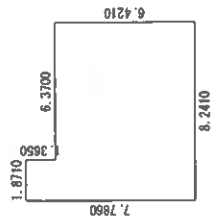
請求番号：35-3

各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	989番24
建物の所在	周南市椎木町989番地24

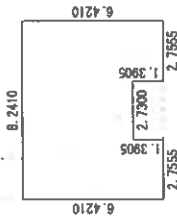
1階



求積表

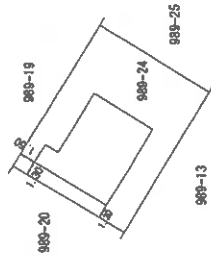
1. 8710 x 1.3650 =	2. 55391500
8. 2410 x 6. 4210 =	52. 91546100
計	55. 46937600
床面積	55. 46㎡

2階



求積表

8. 2410 x 6. 0305 =	41. 45635050
2. 7555 x 1. 3905 =	3. 83152275
2. 7555 x 1. 3905 =	3. 83152275
計	49. 11939600
床面積	49. 11㎡



作成者

(令和2年2月14日作成)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

縮小 (A3-A4)

(18枚目)

4

本図は法務局備付の地図に準ずる図面・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。(19枚目)

建物間取図



物件 6

1 階



2 階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

縮尺 約 1/100

(20 枚目)

○写真1



物件6

○写真2



・LDK

○写真3



・浴室

令和7年(ケ)第3号

令和7年7月2日 現地調査

令和7年7月17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

中野 亘

第1 評価額

一括価格	
金 17,460,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,243,000 円
物件2 (土地持分)	金 7,000 円
物件3 (土地持分)	金 9,000 円
物件4 (土地持分)	金 9,000 円
物件5 (土地持分)	金 109,000 円
物件6 (建物)	金 14,083,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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合計価格である。
- 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1～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 地番 地目 地積	周南市椎木町 989番24 宅地 182.39 m ²	左記に同じ
2	所在地 地番 地目 地積 共有持分	周南市椎木町 992番6 公衆用道路 110 m ² 持分1200分の25	左記に同じ
3	所在地 地番 地目 地積 共有持分	周南市椎木町 989番14 公衆用道路 149 m ² 持分1200分の25	左記に同じ
4	所在地 地番 地目 地積 共有持分	周南市椎木町 989番15 公衆用道路 147 m ² 持分1200分の25	左記に同じ
5	所在地 地番 地目 地積 共有持分	周南市椎木町 989番19 公衆用道路 261 m ² 持分175分の25	左記に同じ
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	周南市椎木町 989番地24 989番24 居宅 木造ソーラーパネル板ぶき2階建 1階 55.46 m ² 2階 49.11 m ² 合計 104.57 m ²	左記に同じ
番号	特記事項		
2～5	本件評価における目的物件の中で、物件2～4については1200分の25の持分権、物件5は175分の25の持分権が評価対象である。		
1～5	法務局備付けの地図に準ずる図面及び地積測量図等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		
6	法務局備付けの建物図面等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		

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) 建物の敷地

位置・交通	J R 山陽本線『新南陽』駅の南東約2,300m【道路距離】 周南市立 富田東小学校の南東方約1,700m【道路距離】 スーパーセンタートライアル周南店の北東方約450m【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅やアパート等が建ち並ぶ新興住宅地域である。	
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 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 無 大規模集客施設制限地区、特別工業地区 周南市景観計画区域 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	規模 : 182.39 m ² 間口 : 約 15 m 奥行 : 約 12 m	形状 : 長方形 接面状況 : 中間各地 地勢 : 平坦
接面道路の状況	北東側 幅約5m舗装私道に対して等高接面 ※1 ※1 私道(物件5)〔建築基準法第42条1項5号道路〕	
土地の利用状況等	本件土地は、物件6建物の敷地として利用されている。 東側及び西側、道路を挟んで北西側が戸建住宅の敷地、南側がアパートの敷地や駐車場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 (現状では未使用で、引込可能な状態) 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	①【土壌汚染について】 全部事項証明書や古地図等の資料によると、目的土地を含む一帯は、概ね農地(田)であったが、平成30年に区画割りされ、令和元年に宅地へと地目変更された。令和2年には目的建物が建築されて、調査時点に至っている。土壌汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経ておらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。 ②【埋蔵文化財について】 周南市 文化振興課 文化財担当に確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であることが判明した。 ③【ハザードマップ上の浸水想定区域について】 ハザードマップによると、目的物件は富田川の洪水浸水想定区域(浸水深3.0m以上～5.0m未満)の範囲に含まれる。 ④【土砂災害警戒区域について】 目的物件は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の範囲に含まれない。 ⑤【接面道路について】 北東側の接面道路は、175分の25の持分権を有する公衆用道路(物件5)である。
---------	--

(物件2～5) 共有道路

位置・交通	J R 山陽本線『新南陽』駅の南東約2,200m【道路距離】 周南市立 富田東小学校の南東方約1,600m【道路距離】 スーパーセンタートライアル周南店の北東方約400m【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅やアパート等が建ち並ぶ新興住宅地域。	
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 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% 無 大規模集客施設制限地区、特別工業地区 周南市景観計画区域 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	規模 : 667 m ² 間口 : 約 11 m 奥行 : 約 65 m	形状 : 不整形 接面状況 : 二方路 地勢 : 平坦
接面道路の状況	南西側 幅約5.5m舗装市道に対して等高接面 ※1 ※1 市道 野村三丁目 2 号線〔建築基準法第42条1項1号道路〕 北東側 幅約6m舗装市道に対して等高接面 ※2 ※2 市道 1 0 6 1 号線〔建築基準法第42条1項5号道路〕	
土地の利用状況等	本件土地は、公衆用道路として利用されている。 隣接地等については、戸建住宅等に取り囲まれる状態となっている。	
供給処理施設	上水道 : あり (公衆用道路のため、埋設管として存在) ガス配管 : あり (公衆用道路のため、埋設管として存在) 下水道 : あり (公衆用道路のため、埋設管として存在) (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	①【土壌汚染について】 全部事項証明書や古地図等の資料によると、目的土地を含む一帯は、概ね農地(田)であったが、平成30年頃に区画割りが為され、宅地や公衆用道路へと地目変更されて、調査時点に至っている。土壌汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経たらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。 ②【埋蔵文化財について】 周南市 文化振興課 文化財担当に確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であることが判明した。 ③【ハザードマップ上の浸水想定区域について】 ハザードマップによると、目的物件は富田川の洪水浸水想定区域(浸水深3.0m以上～5.0m未満)の範囲に含まれる。 ④【土砂災害警戒区域について】 目的物件は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の範囲に含まれない。 ⑤【現況道路について】 物件2～4は1200分の25の持分権を有する公衆用道路、物件5は、175分の25の持分権を有する公衆用道路であり、それぞれアスファルト舗装されている。建築基準法上では第42条1項5号道路に指定されており、物件2～4については市道1061号線に認定されている。
------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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）： 令和2年2月5日 新築 経過年数： 約 5年 経済的残存耐用年数： 約20年
仕 様	構 造： 木 造
	屋 根： ソーラーパネル板ぶき
	外 壁： レンガ調タイル
	内 壁： クロス貼 他
	天 井： クロス貼 他
	床： フローリング 他
	設 備： 電気、水道、下水等
	そ の 他： ー
床面積（現況）	1階 約 55.46 m ² 2階 約 49.11 m ² 合計 約 104.57 m ²
現況用途等	現況用途： 居 宅 間取り： 別添建物間取図参照
品 等	中 等
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・太陽光発電設備、IHヒーター、換気扇、照明、給湯設備、エアコン等が見られたが、動作は未確認である。 ・確認時点では、建物内に家財道具や備品等の残置物が見られた。 ・LDKの壁には補修跡が見られ、2階の洋室2やトイレのドアには打痕が見られた。 ・建物の南西側には差し掛けがあり、南東側にはウッドデッキが併設されている。 ・昭和56年6月の新耐震基準の施行以降に竣工した建物である。 ・石綿障害予防規則改正（平成18年9月）によりアスベスト含有量0.1重量%超の建材が禁止された後に竣工した建築物であるが、実地目視調査でのアスベスト等有害物質の使用の有無については不明である。 ・目的物件について、目視の範囲内ではシロアリの存在については確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～5（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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ＝カ
1	48,900	101 / 100	182.39	100 / 100	100 / 100	9,008,000
2	48,900	10 / 100	110	100 / 100	25 / 1200	11,000
3	48,900	10 / 100	149	100 / 100	25 / 1200	15,000
4	48,900	10 / 100	147	100 / 100	25 / 1200	15,000
5	48,900	10 / 100	261	100 / 100	25 / 175	182,000

(百円単位を四捨五入)

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 ー 27

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$38,600 \text{ 円/㎡} \times 100.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 77 = 48,900 \text{ 円/㎡}$$

◇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：方位による補正

◇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：下記のとおり

物件1	個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
	画地	方 位	+ 1	101 / 100
	個 別 格 差 (相乗積)			101 / 100
物件2～5	個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
	画地	公衆用道路	▲ 90	10 / 100
	個 別 格 差 (相乗積)			10 / 100

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6（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	持 分 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ ×エ＝オ
3	250,000	104.57	0.760	100 / 100	19,868,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現価率

物件6

- ・残価率 : 0%
- ・経済的全耐用年数 : 25 年
- ・経過年数 : 5 年
- ・経済的残存耐用年数 : 20 年
- ・観察減価率 : 5%

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。

$$\text{※現価率} = \left[\text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 20 \text{ 年}}{\text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}} \right) \right] \times (1 - \text{観察減価率 } 5\%) = \underline{\underline{0.760}}$$

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	9,008,000	40%	法定地上権	3,603,000
2	11,000	0%	—	0
3	15,000	0%	—	0
4	15,000	0%	—	0
5	182,000	0%	—	0

(百円単位を四捨五入)

イ 土地利用権等割合

- 1：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。
2～5：控除すべき土地利用権等の割合は無いものと判断した。

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	9,008,000	▲ 3,603,000		1.00	0.60	3,243,000
2	11,000	▲ 0		1.00	0.60	7,000
3	15,000	▲ 0		1.00	0.60	9,000
4	15,000	▲ 0		1.00	0.60	9,000
5	182,000	▲ 0		1.00	0.60	109,000
6	19,868,000	+ 3,603,000	1.00	1.00	0.60	14,083,000
一 括 価 格 (合 計)						17,460,000

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 — 27 】

所 在 : 周南市川崎2丁目286番4

価 格 : 38,600 円/㎡

位 置 : JR山陽本線「新南陽」駅の北東方、道路距離約1.4kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和 7 年 1月 1日

地 積 : 152 ㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 東側 5 m 市道 に接面

用途指定等 : 第1種住居地域

(建蔽率 60% 、 容積率 200%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い既成の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

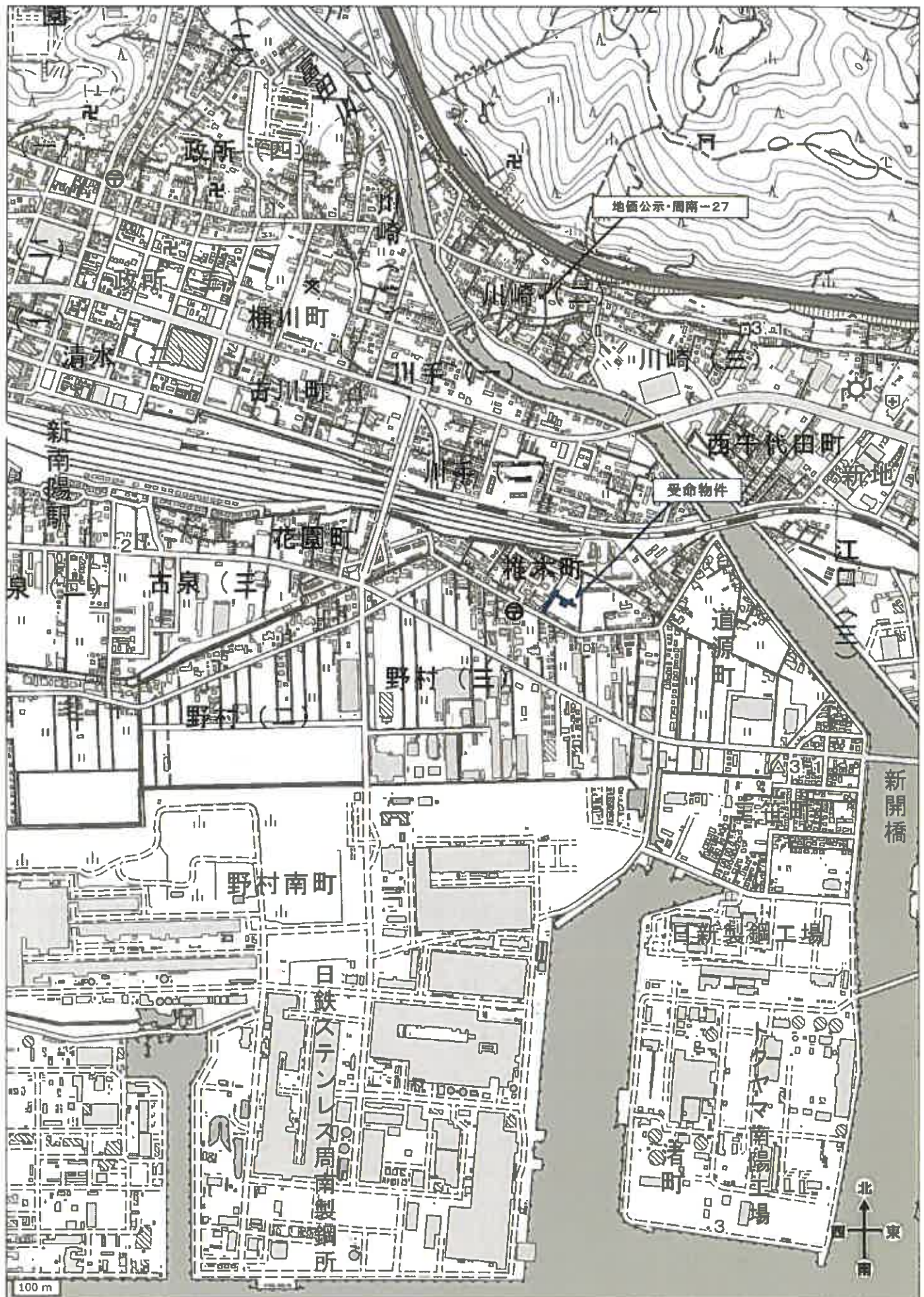
物件 1 :	4,049,058 円
物件 2 :	— 円 (共有持分率25/1200)
物件 3 :	— 円 (共有持分率25/1200)
物件 4 :	— 円 (共有持分率25/1200)
物件 5 :	— 円 (共有持分率25/175)
物件 6 : 居宅	9,803,419 円
: 簡易附属家	160,809 円

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。

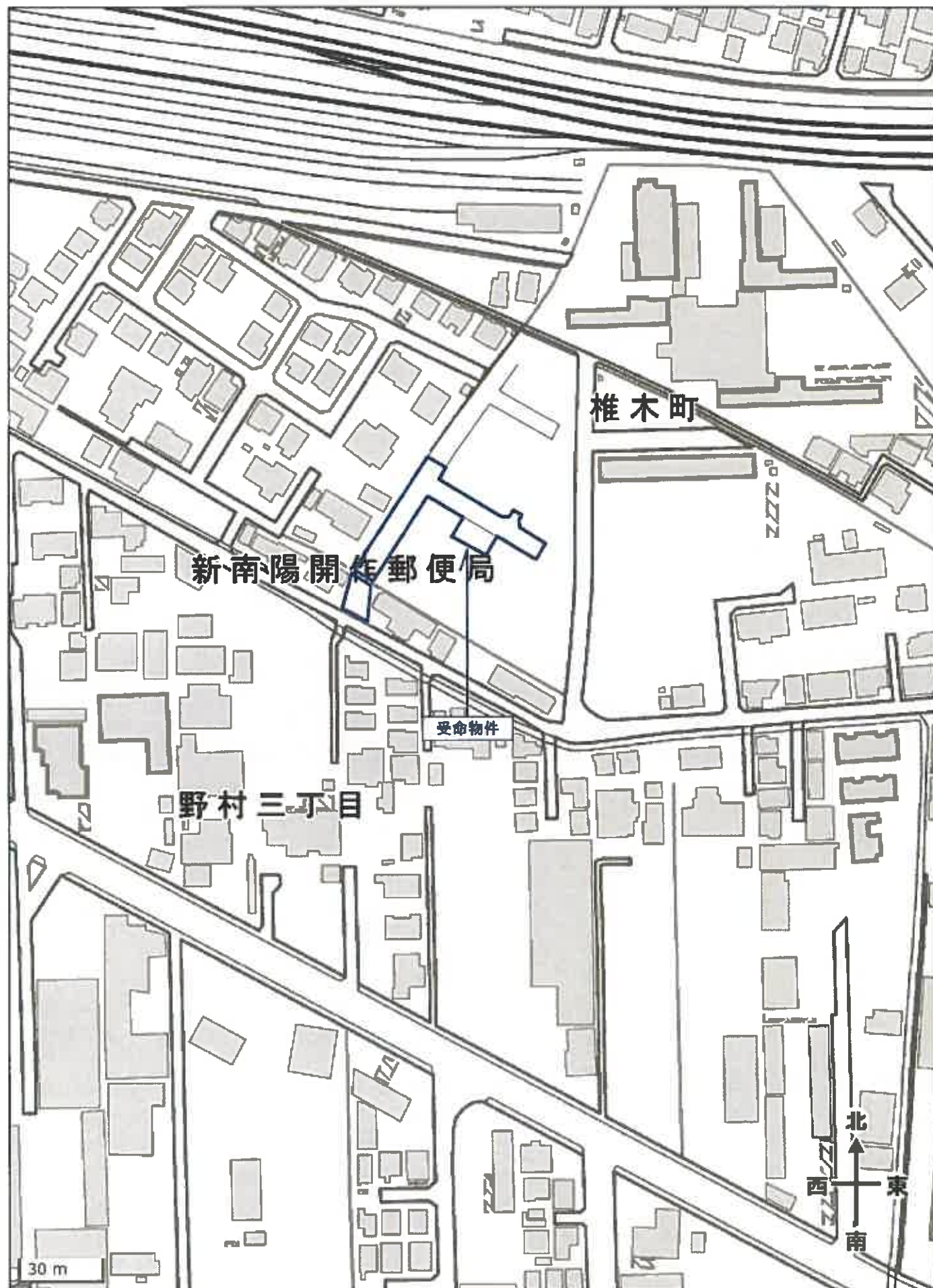
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(地理院地図)
- 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

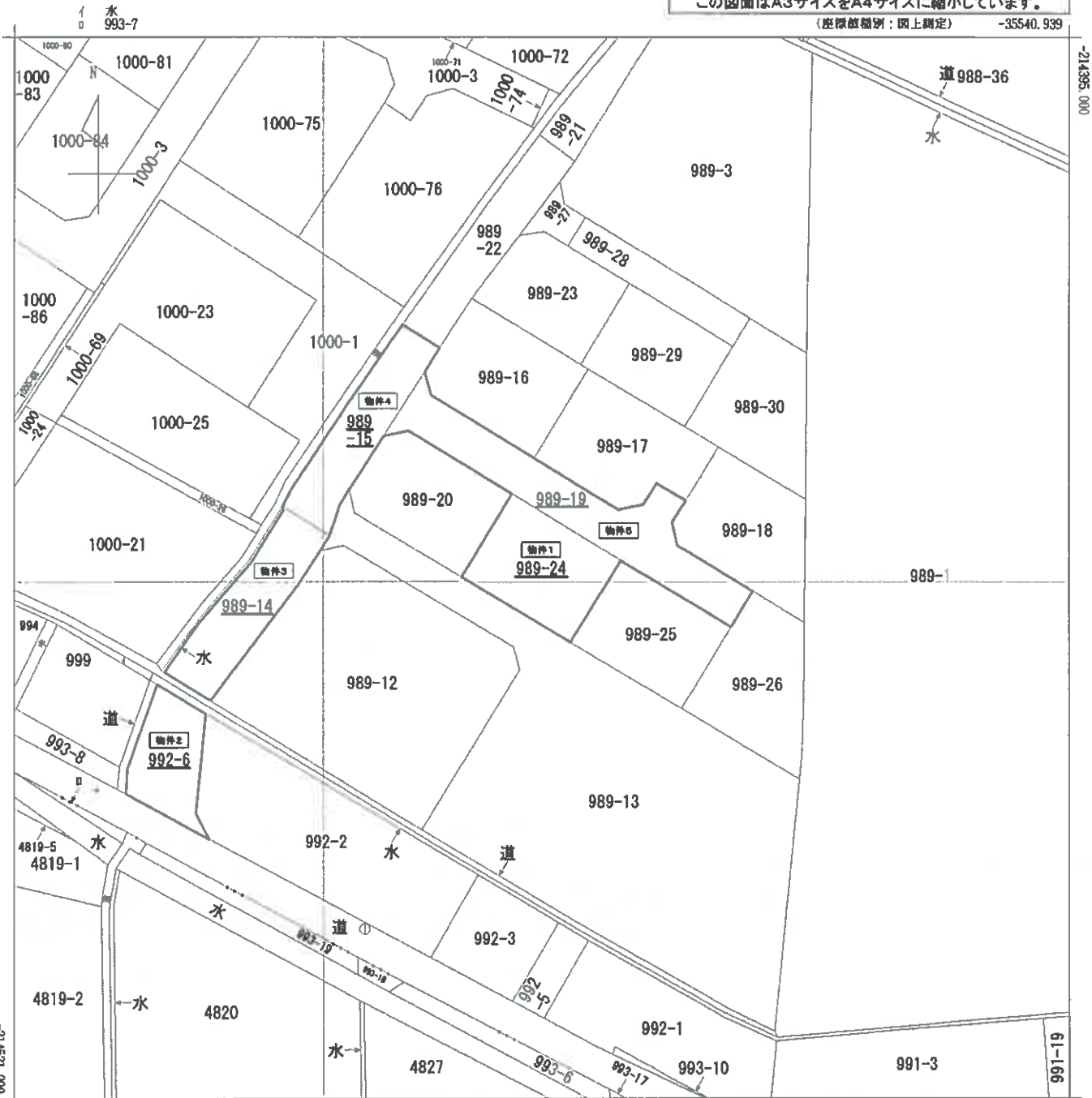


受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。



受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。
(座標値補正: 図上測定) -35540.939



-35665.939 (座標値補正: 図上測定)

地番区域見出
椎木町
野村
3丁目

請求部	所在	周南市椎木町				地番	989番24			
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図	
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成30年5月7日

地積測量図

地番 989-20、989-24～26

土地の所在 周南市樺木町

求積表

地番 ① 989-20	点名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _n +1-Y _{n-1})
R247 新設	ベンキ	コンバ	-214459.384	-35613.166	14.637	4020684.531222
		コンバ	-214451.745	-35635.652	2.811	2812520.183930
		金属橋	-214449.005	-35626.290	7.983	-799673.481435
		金属橋	-214442.389	-35621.965	2.874	-1325971.325254
		金属橋	-214441.647	-35619.164	14.313	-3229705.645467
R248 新設	ベンキ	コンバ	-214449.148	-35606.904	12.000	-1386265.989704
		倍面積				386.270032
		面積				194.1350160
		地積				194.13 m ²

地番 ② 989-24	点名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _n +1-Y _{n-1})
R245 新設	ベンキ	コンバ	-214449.148	-35606.904	15.200	-4129428.217744
		コンバ	-214457.081	-35593.938	12.000	-1437505.813943
		コンバ	-214467.317	-35600.201	15.199	4123777.371276
		コンバ	-214459.384	-35613.166	12.000	1437521.260952
		倍面積				364.790541
		面積				182.3952706
		地積				182.39 m ²

地番 ③ 989-25	点名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _n +1-Y _{n-1})
R245 新設	ベンキ	コンバ	-214457.081	-35593.938	15.200	-4127795.210549
		金属橋	-214465.013	-35580.972	12.000	-1437558.982139
		コンバ	-214475.249	-35587.235	15.200	4124144.563021
		コンバ	-214467.317	-35600.201	12.000	1437574.628551
		倍面積				364.790184
		面積				182.3989920
		地積				182.39 m ²

地番 ④ 989-26	点名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _n +1-Y _{n-1})
R245 新設	金属橋	コンバ	-214460.748	-35578.362	7.217	-1879902.916968
		金属橋	-214464.615	-35572.206	8.490	-1271989.034655
		金属橋	-214473.002	-35572.431	7.088	96014.161914
		金属橋	-214480.066	-35572.663	3.881	123969.489708
		金属橋	-214483.952	-35573.009	16.877	3128460.148544
R246 新設	コンバ	コンバ	-214475.249	-35587.235	12.000	1701866.407787
		倍面積				-1802948.060549
		面積				410.192171
		面積				206.0960855
		地積				206.09 m ²

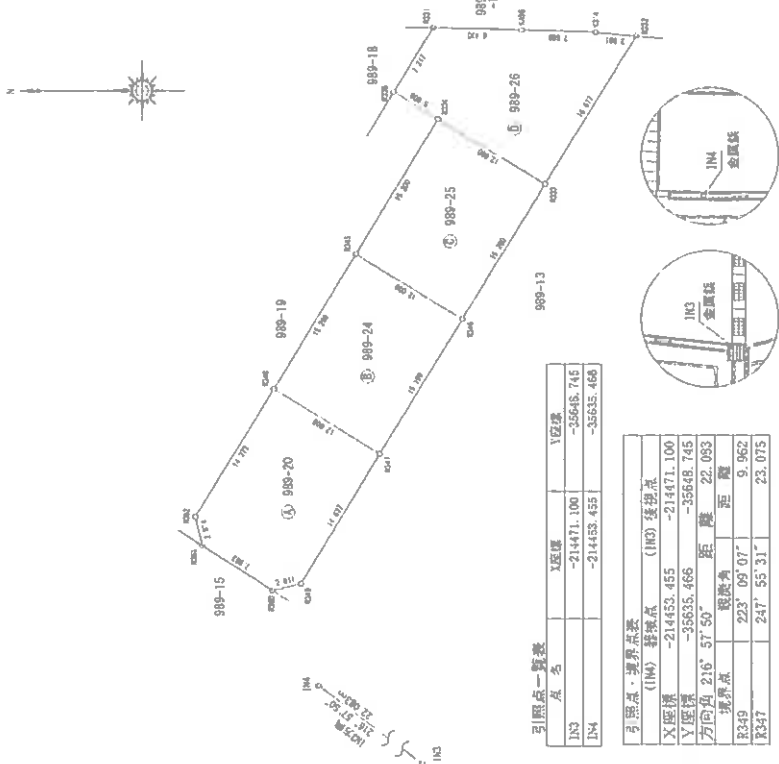
総合計面積 764.024640 m²

作成者

(平成 30 年 5 月 7 日作成)

申請人

縮尺 1/500



引張点一覧表	点名	X座標	Y座標
IN3		-214471.100	-35646.745
IN4		-214433.455	-35635.408

引張点・境界点表	(IN4) 境界点	(IN3) 境界点
X座標	-214453.455	-214471.100
Y座標	-35635.466	-35646.745
方向角	216° 57' 50"	22° 05' 31"
境界点	223° 09' 07"	9° 56' 22"
R249	247° 55' 31"	23° 07' 51"

測量年月日	平成30年 4月26日
測地系	世界測地系 (WKY2 JGD.per)
座標系	III 系

使用図根点	点名	X座標	Y座標
S22-1-6		-214489.846	-35654.997
S22-1-7		-214549.293	-35654.102

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

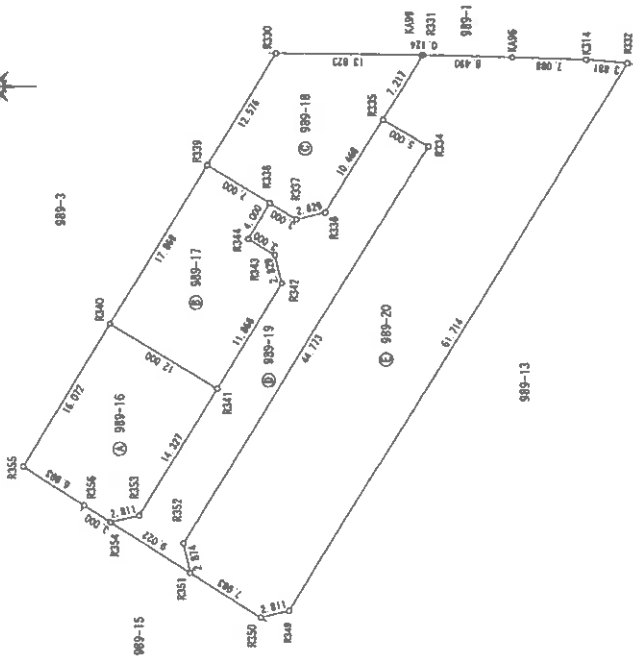
登記年月日：平成30年2月28日

地積測量図

地番 989-16～989-20

土地の所在 周南市椎木町

1/2



求積表

地番 ① 989-16	点名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _n +1-Y _{n-1})
R341	④ 新設全周		-21444.916	-35504.239	14.327	3963585.382428
	R353	新設ペンキ	-214437.439	-35516.460	2.811	2755306.653711
	R354	④ 新設全周	-214434.699	-35517.088	3.000	-212833.656107
	R355	④ 新設全周	-214432.175	-35515.467	6.993	-1158148.177175
	R350	④ 新設全周	-214426.292	-35511.687	16.072	-3750315.847080
R340	④ 新設全周		-214434.680	-35597.977	12.000	-1597109.496640
					倍面積	384.859137
					面積	192.4295685
					地積	192.42 m ²

地番 ② 989-17	点名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _n +1-Y _{n-1})
R341	④ 新設全周		-214444.916	-35504.239	12.000	827971.820676
	R340	④ 新設全周	-214434.680	-35597.977	17.869	-4811417.793400
	R339	④ 新設全周	-214444.005	-35582.734	7.000	-2485191.373945
	R338	④ 新設全周	-214449.976	-35586.388	4.000	1515303.530416
	R344	④ 新設全周	-214447.889	-35588.800	3.000	1067521.591442
R343	④ 新設全周		-214450.448	-35591.366	2.829	925568.135568
	R342	④ 新設全周	-214451.110	-35594.116	11.868	2760629.139030
					倍面積	384.847787
					面積	192.4238935
					地積	192.42 m ²

作成者

平成30年1月10日作成

申請人

縮尺 1/500

$\overline{(2/2)}$

地 番 989-16~989-20

周南市権木町

土地の所在

2/2

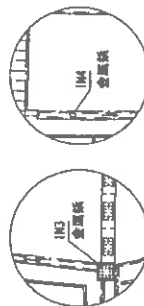
地番	点名	界界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _n +1-Y _{n-1})
93-19	3235	新設金庫	-214460.748	-35578.362	5.000	-155177.465612
	3234	新設ペンキ	-214465.013	-35580.972	44.773	8750601.460476
	3232	新設ペンキ	-214441.647	-35619.164	2.874	8790606.435471
	3231	新設ペンキ	-214442.289	-35621.965	9.022	-445182.191964
	3234	新設金庫	-214434.699	-35617.086	2.811	-1180463.017995
	3233	新設ペンキ	-214437.439	-35616.160	14.327	-2755306.653711
	3241	新設金庫	-214444.916	-35604.239	11.868	-4791557.203104
	3242	新設金庫	-214451.110	-35594.116	2.879	-2760629.139030
	3243	新設ペンキ	-214450.448	-35591.366	3.000	-925568.133558
	3244	新設ペンキ	-214447.889	-35589.900	4.000	-1676521.591442
	3238	新設ペンキ	-214449.976	-35586.388	3.000	-395874.655696
	3237	新設ペンキ	-214452.535	-35587.954	2.879	193650.639105
	3236	新設金庫	-214455.285	-35587.291	10.468	-2057055.093720
合面積					523.386160	
面積					261.6940800	
地積					261.69	

地番	点名	境界	X n	Y n	辺長	X (Y n + 1 - Y n - 1)
993-20	R235 新設 釜屋橋	釜屋橋	-214460.748	-35578.362	7.217	-1879962.91968
	R331 新設 釜屋橋	釜屋橋	-214464.515	-35572.206	8.490	-1271989.03845
	K06 新設 釜屋橋	釜屋橋	-214473.002	-35572.431	7.088	98014.161914
	K314 新設 釜屋橋	釜屋橋	-214480.085	-35572.563	3.881	123969.489708
	R332 新設 釜屋橋	釜屋橋	-214483.952	-35573.009	61.714	11385290.132528
	R249 新設 水ノ井	水ノ井	-214451.745	-35625.652	2.811	11424053.907895
	R350 新設 ベンキ	ベンキ	-214449.005	-35625.280	7.983	-790673.481435
	R351 新設 ベンキ	ベンキ	-214442.289	-35621.905	2.874	-1525971.328524
	R352 新設 ベンキ	ベンキ	-214441.647	-35619.164	44.773	-8790606.435471
	R334 新設 ベンキ	ベンキ	-214465.013	-35580.972	5.000	-8750601.460426
倍面積						1528.030756
面積						764.0153780
地積						764.01 m ²

海國志卷之四十八

1602 1354025 ३१

引网点、境界点	IM 界点	IM2 界点
X 交樑	-21445.455	-214471.100
Y 交樑	-35633.456	-35648.745
方向角 216° 57' 50"	距	距 22.083
境界点	傾測角	距
R351	193° 26' 37"	17.520
R349	223° 09' 07"	9.962
R341	217° 44' 33"	32.373



測量年月日	平成30年1月10日
測地系	世界測地系 (WKY2000.par)
座標系	町基

每田四垧

点 名	X座標	Y座標
S22-1-6	-214489.845	-35654.997
S22-1-7	-214549.293	-35654.102

作者

至1月10日作成)

申請人

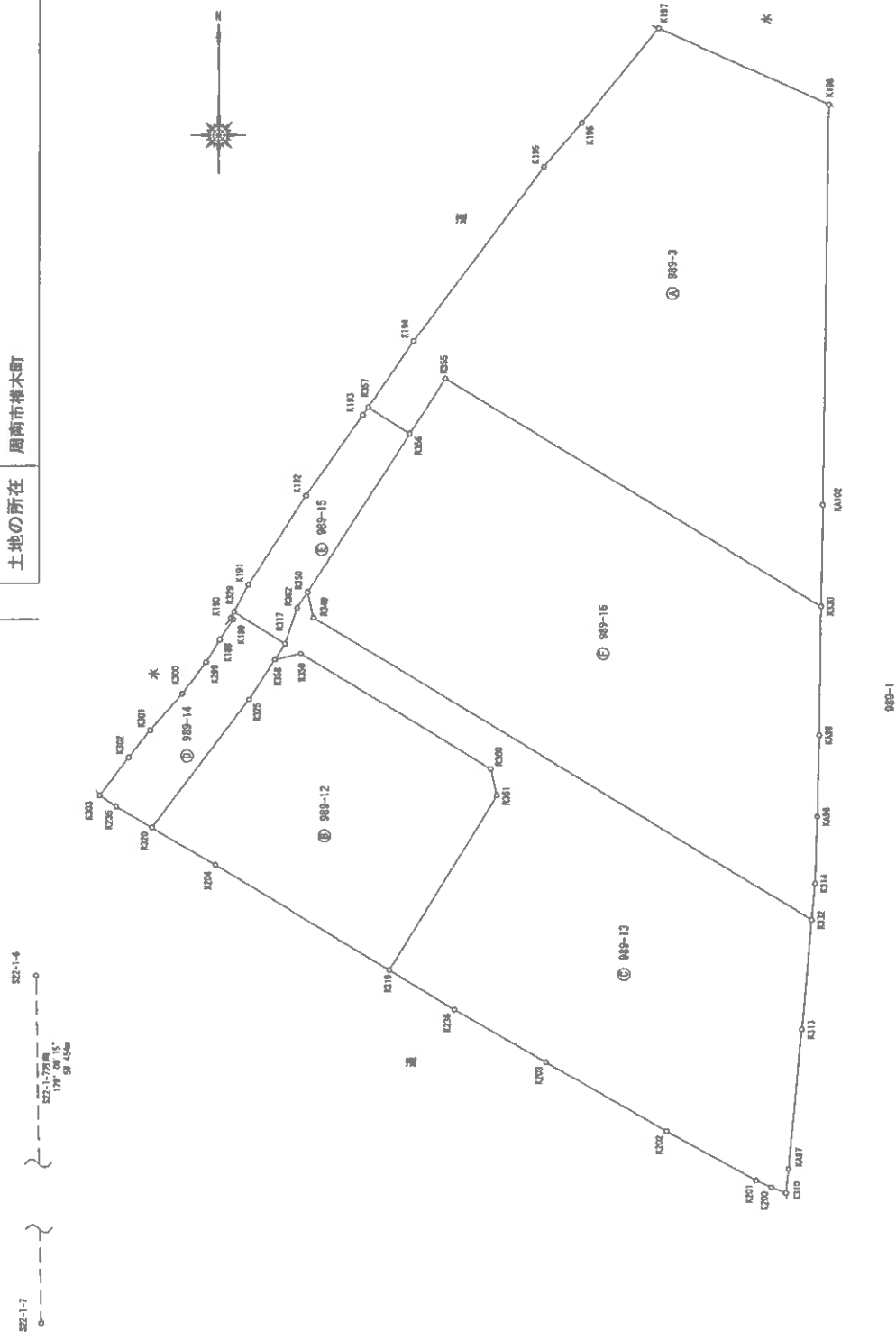
氏璽

圖量測積地

地 址 989-3, 989-12~989-16

周南市椎木町

①



測量年月日	平成29年 2月 3日
測地系	世界測地系 (WGS 84)
測面系	高 程

作者

(平威 29 年 2 月 3 日作成)

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

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：平成29年2月13日

地積測量図

地番 989-3, 989-12~989-16

土地の所在 周南市椎木町

2/3

求積表

地番	点名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
989-3	K330	新設メーン	-214450.569	-35572.007	46.517	954200.514977
	K335	新設メーン	-214426.202	-35611.687	6.993	9318966.650320
	K356	新設メーン	-214432.175	-35615.467	5.231	1754269.623675
	K357	新設メーン	-214429.346	-35619.666	8.555	-67487.173684
	K184	新設メーン	-214422.272	-35615.059	23.112	-3989755.215104
	K195	新設メーン	-214403.731	-35601.261	6.007	-3742016.405121
	K196	新設メーン	-214399.052	-35597.368	12.965	-2574718.215468
	K197	新設メーン	-214388.942	-35589.252	19.751	-5600462.331865
	K198	新設メーン	-214307.058	-35571.245	42.678	-3770080.015084
	K102	新設メーン	-214439.722	-35571.854	10.838	163403.075784
					倍面積	3309.508129
					面積	1654.7540645
					地積	1654.75

地番	点名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
989-12	K338	新設メーン	-214456.274	-35629.783	2.887	-11164013.068754
	K339	新設メーン	-214455.642	-35626.966	23.575	-4916824.504134
	K340	新設メーン	-214467.945	-35606.856	2.843	-4455786.046096
	K341	新設メーン	-214470.710	-35606.190	21.855	2303629.896110
	K319	新設メーン	-214469.352	-35617.597	21.658	5302620.706002
	K204	新設メーン	-214478.014	-35635.050	7.780	-764171.015209
	K220	新設メーン	-214474.043	-35642.740	16.972	-2778764.831726
	K225	新設メーン	-214460.518	-35632.487	5.032	1343.065813
					倍面積	671.5334565
					面積	671.53
					地積	m ²

地番	点名	境界	X _n	Y _n	辺長	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
989-13	K358	新設メーン	-214458.274	-35629.783	2.887	-372725.004212
	K359	新設メーン	-214455.642	-35626.966	23.575	-4916824.504134
	K360	新設メーン	-214467.945	-35606.856	2.843	-4455786.046096
	K361	新設メーン	-214470.710	-35606.190	21.855	2303629.896110
	K319	新設メーン	-214469.352	-35617.597	8.123	962199.223072
	K236	新設メーン	-214493.604	-35610.676	11.222	-3581451.800816
	K203	新設メーン	-214489.277	-35600.993	14.828	-4784835.372039
	K202	新設メーン	-214506.867	-35588.369	10.832	-4748534.087379
	K201	新設メーン	-214511.848	-35578.856	1.753	-2381725.048344
	K200	新設メーン	-214512.586	-35577.266	1.616	-681771.327810
	K310	新設メーン	-214513.199	-35575.771	2.594	-380546.415026
	K487	新設メーン	-214510.620	-35575.492	14.987	-369598.649580
	K313	新設メーン	-214485.701	-35574.062	11.796	-532592.825583
	K332	新設メーン	-214483.952	-35573.009	61.714	1106527.063680
	K349	新設メーン	-214451.745	-35625.652	2.811	11424058.907895
	K350	新設メーン	-214449.005	-35626.280	2.010	387565.594570
	K362	新設メーン	-214450.696	-35627.366	4.105	519828.487104
	K317	新設メーン	-214454.577	-35628.704	2.011	518236.712609
					倍面積	-2545.165979
					面積	1272.5923995
					地積	1272.59

作成者

申請人

縮尺

1/

(平成 29 年 2 月 3 日作成)

登記年月日: 平成29年2月13日

地 積 測 量 図

地 番 989-3, 989-12~989-16

土地の所在 周南市権木町

3/3

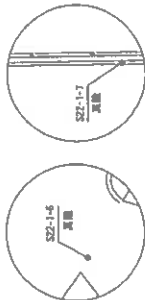
地番 989-14				
点 名	界 界	Xn	Yn	辺 長
R20	新設点	-214474.043	-35642.740	4.371
R25	新設点	-214471.812	-35645.499	2.124
R30	新設点	-214470.653	-35648.279	5.062
R32	新設点	-214466.654	-35645.176	3.624
R301	新設点	-214463.805	-35642.937	5.140
R300	新設点	-214459.922	-35639.569	4.215
R299	新設点	-214455.529	-35637.068	2.814
R188	新設点	-214454.119	-35635.616	2.637
R189	新設点	-214451.892	-35634.203	0.297
R190	新設点	-214451.733	-35634.454	0.717
R229	新設点	-214451.099	-35634.120	6.437
R317	新設点	-214454.577	-35628.704	2.011
R358	新設点	-214455.274	-35629.783	5.002
R225	新設点	-214460.518	-35632.487	16.972
倍面積				299.674889
面積				149.8374490
地積				149.83
m				

地番 989-15				
点 名	界 界	Xn	Yn	辺 長
R317	新設点	-214454.577	-35628.704	4.106
R362	新設点	-214450.986	-35627.365	2.010
R350	新設点	-214449.005	-35626.280	20.004
R356	新設点	-214432.175	-35615.467	5.231
R357	新設点	-214429.348	-35619.868	1.003
R183	新設点	-214430.177	-35620.432	10.446
R192	新設点	-214438.712	-35626.454	11.277
R191	新設点	-214448.178	-35632.583	3.301
R229	新設点	-214451.099	-35634.120	6.437
倍面積				294.849176
面積				147.4745880
地積				147.47
m				

地番 989-16				
点 名	界 界	Xn	Yn	辺 長
R255	新設点	-214426.292	-35611.687	46.517
R330	新設点	-214450.569	-35572.007	13.823
R409	新設点	-214464.391	-35572.203	8.614
R408	新設点	-214473.002	-35572.431	7.068
R314	新設点	-214480.065	-35572.663	3.881
R332	新設点	-214483.952	-35573.009	61.714
R349	新設点	-214451.745	-35585.652	2.811
R350	新設点	-214449.005	-35626.280	20.004
R356	新設点	-214432.175	-35615.467	6.993
倍面積				3704.250419
面積				1802.1252085
地積				1802.12
m				

地積計算書 5498.307370 m

引継点・境界点			
S22-1-4	新設点	S22-1-3	新設点
X座標	-214489.846	X座標	-214549.293
Y座標	-35654.997	Y座標	-35654.102
方位角	179° 08' 15"	方位角	59° 45' 4"
距離	270.06 21'	距離	31.403
R204	238° 52' 43"	R204	22.338



作成者

申請人

縮尺

(平成 29 年 2 月 3 日作成)

地積測量図

地番 992-2, 992-6

土地の所在 岡南市椎木町

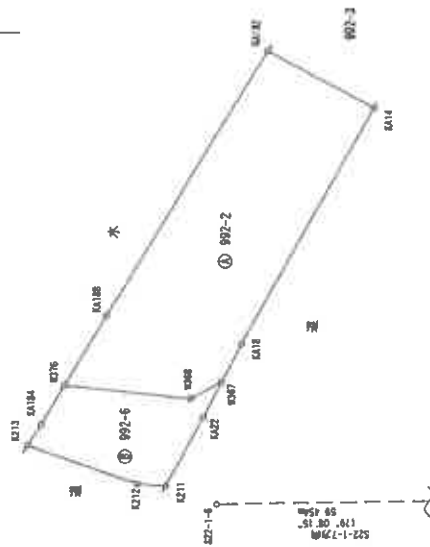
求積表

地番 992-2				
点名	境界	X _n	Y _n	辺長 X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
KA192	新設	-214494.637	-35611.296	11.444
KA14	新設	-214504.650	-35616.827	25.931
KA18	新設	-214492.181	-35539.563	4.116
KA22	新設	-214490.274	-35643.211	3.425
KA26	新設	-214487.255	-35644.829	12.010
KA26	新設	-214475.315	-35643.537	7.812
KA188	新設	-214479.302	-35636.819	29.784
倍面積				842.284112
面積				421.1475560
地積				421.14 m ²

地番 992-6				
点名	境界	X _n	Y _n	辺長 X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
KA26	新設	-214475.315	-35643.537	12.010
KA26	新設	-214487.255	-35644.829	3.425
KA22	新設	-214490.274	-35643.211	3.783
KA22	新設	-214488.520	-35646.563	7.595
KA21	新設	-214484.873	-35653.225	2.723
KA22	新設	-214482.160	-35652.991	11.016
KA23	新設	-214471.764	-35649.290	2.387
KA184	新設	-214473.087	-35647.290	4.365
倍面積				221.733000
面積				110.8665000
地積				110.86 m ²

地積計測値 532.0135560 m²

予備点・境界点表			
SZ2-1-6 界点	SZ2-1-7 界点		
X座標	-214489.846	-214549.293	
Y座標	-35654.997	-35654.102	
方向角	179°00'15"	距離	59.454
境界点			
KA18	279°27'56"	15.610	
KA22	261°55'39"	8.538	



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

測量年月日	平成29年 2月 2日
測量系	世界測地系 (WKZJGD, per)
縮尺	縮尺

作成者

申請人

縮尺 1/500

平成 29 年 2 月 3 日作成

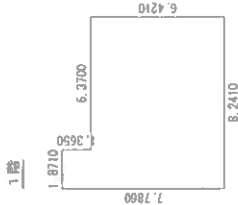
登記年月日：令和2年2月14日

各階平面図

家屋番号 989番24

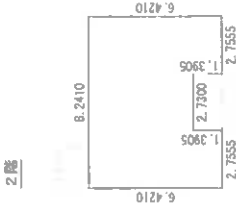
建物の所在 周南市桂木町989番地24

建物図面
各階平面図



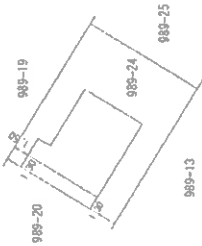
求積表

1. 8710 x 1.3650 =	2. 55391500
8. 2410 x 6.4210 =	52. 91546100
計	55. 46937600
床面積	55. 46 m



求積表

8. 2410 x 5.0305 =	41. 45635050
2. 7555 x 1.3905 =	3. 83152275
2. 7555 x 1.3905 =	3. 83152275
計	49. 11939600
床面積	49. 11 m



作成者

(令和2年2月14日作成)

縮尺

1 / 250

申請人

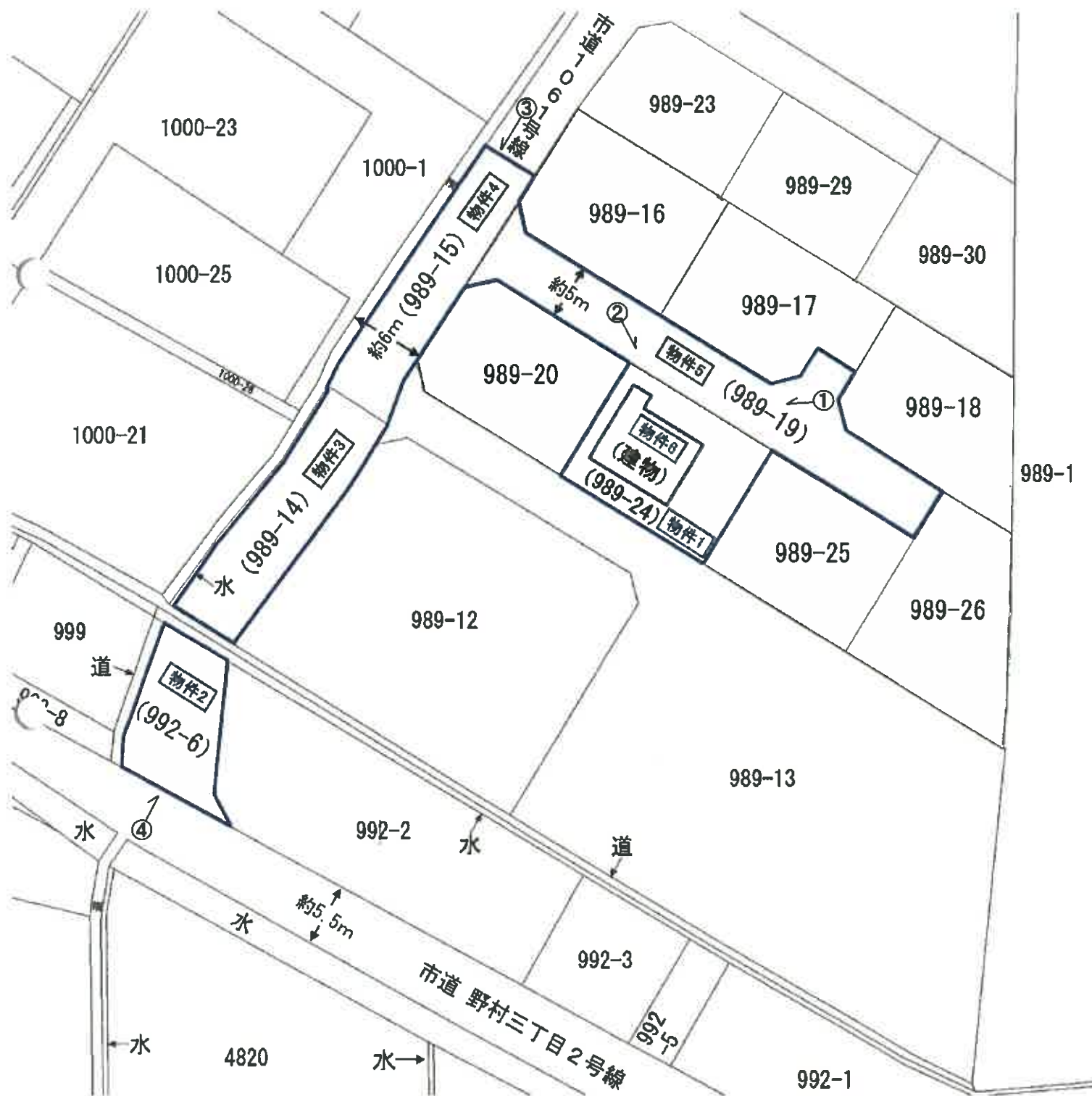
縮尺

1 / 500

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



本図は法務局備付の地図に準ずる図面・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

建物間取図



物件 6

1 階



2 階



縮尺 約 1 / 1 0 0

現況写真 1

①

物件1
土地

物件5
共有道路

物件6
建物



②

物件1
土地

物件5
共有道路

物件6
建物



③

物件3

物件4

共有道路



現況写真 2

④

物件2
物件3
共有道路



⑤

2階
洋室2
ドア



⑥

2階
トイレ
ドア

