

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 1 1 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 1 2 月 2 日から 令和 7 年 1 2 月 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 1 1 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 8 年 1 月 8 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 1 月 1 1 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	765,000 612,000	一括	153,000	31,965	0
1	119,000				
2	17,000				
3	629,000				



物 件 目 録

1 所 在 周南市大字湯野字山口
地 番 8 6 7 番 8
地 目 宅地
地 積 1 0 3 . 7 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 周南市大字湯野字山口
地 番 8 6 7 番 9
地 目 宅地
地 積 1 4 . 4 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 周南市大字湯野字山口 8 6 7 番地 8、8 6 7 番地 9
家屋 番号 8 6 7 番 8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 1 0 平方メートル
2 階 4 8 . 7 5 平方メートル
3 階 4 0 . 2 5 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

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 周南市大字湯野字山口
地 番 8 6 7 番 8
地 目 宅地
地 積 1 0 3 . 7 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 周南市大字湯野字山口
地 番 8 6 7 番 9
地 目 宅地
地 積 1 4 . 4 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 周南市大字湯野字山口 8 6 7 番地 8、8 6 7 番地 9
家屋 番号 8 6 7 番 8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 1 0 平方メートル
2 階 4 8 . 7 5 平方メートル
3 階 4 0 . 2 5 平方メートル

所有者 B

令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 6 月 24 日受理
令和 7 年 **7** 月 **31** 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 周南市大字湯野字山口
地 番 8 6 7 番 8
地 目 宅地
地 積 1 0 3 . 7 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 周南市大字湯野字山口
地 番 8 6 7 番 9
地 目 宅地
地 積 1 4 . 4 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 周南市大字湯野字山口 8 6 7 番地 8、8 6 7 番地 9
家屋 番号 8 6 7 番 8
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 1 0 平方メートル
2 階 4 8 . 7 5 平方メートル
3 階 4 0 . 2 5 平方メートル

所有者 B

(2 枚目)

(3 枚目)

目的外土地の概況（その1）（物件2 関係）		
1	所 在	周南市大字湯野字山口
	地 番	8 6 7 番 1 0
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	2 0 m ² (☒ 全部 ☐ 約 m ²)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)
	そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」のとおり
2	所 在	周南市大字湯野字山口
	地 番	8 6 7 番 5
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	7. 3 8 m ² (☒ 全部 ☐ 約 m ²)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)
	そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」のとおり
3	所 在	周南市大字湯野字山口
	地 番	8 6 7 番 1 7
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	5. 2 4 m ² (☒ 全部 ☐ 約 m ²)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)
	そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」のとおり
4	所 在	周南市大字湯野字山口
	地 番	8 6 8 番 3
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	7. 3 3 m ² (☒ 全部 ☐ 約 m ²)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)
	そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」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

目的外土地の概況（その1）（物件2 関係）		
5	所 在	周南市大字湯野字山口
	地 番	8 6 8 番 4
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☒ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	3. 2 8 m ² (☒ 全部 ☐ 約 m ²)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A)
	そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」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

目的外土地の概況（その2）（物件2 関係）		
■関係人（■B （建物所有者） ☐ （ ））の陳述／ ☐ 提示文書（ ）の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	平成12年12月11日（867-10）、平成26年1月9日（その余）	
最初の 契約等	契約日	平成12年12月11日（867-10）、平成26年1月9日（その余）
	期間	平成12年12月11日から ☐ 年 月 日まで 年間 （平成26年1月9日） ■期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■土地所有者 ☐ その他の者（ ）
	借主	■建物所有者 ☐ その他の者（ ）
地代・支払時期	毎年 金 円（毎年末日限り 翌年分支払）	
地代前払	☐ ない ☐ ある（金 円 分まで）	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		
地代滞納	☐ ない ☐ ある（平成 年 月 日現在 金 円）	
契約解除	■ない ☐ ある（ ）	
訴訟提起等	■ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）	
その他	■「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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。

物件1、2の土地は、本件目的外土地（867-10、867-5、867-17、868-3、868-4）と一体（平坦な状況）となって利用されている。

本件建物は、物件所有者が占有しているものと認めた。

(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)

関 係 人 の 陳 述 等

■物件所有者B

私は、本件建物の所有者です。土地所有者のAは、私の妻の母親です。

この家には、家族で住んでいましたが、事情があって、今は誰も住んでいません。家財道具や生活用品などは、一部を置いたままにしています。

本件建物について、「市街化調整区域にあり、分家住宅として周南市から特別な許可を得て建築された建物であり、原則として許可を受けた本人とその家族のみが居住できるものである。」かとのお尋ねですが、そのとおりです。

建物の不具合についてのお尋ねですが、2階の洋室に雨漏りがあるほか、建物の東側の外壁が激しく傷んでおり、修理が必要な状態です。

(令和7年7月19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

(8 枚目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件１、２の土地及び本件目的外土地の所有者であるＡの陳述は得られなかったが、建物所有者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

(９ 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6月25日 (水)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→7月3日受領 (郵券: 110円+110円使用)
" " 13:20 - 13:40	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 周南支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" " 14:20 - 14:50	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" " 15:20 - 15:30	周南市役所	占有資料交付
令和7年6月26日 (木)	執行官室	建物所有者あて調査通知書郵送(速達) (郵券: 410円使用)
令和7年6月27日 (金) 8:30 - 9:00	周南市役所	占有資料交付
" " 13:00 - 13:30	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7年7月10日 (木) 12:30 - 13:40	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7月11日 (金) 8:55 - 9:05	(携帯電話)	建物所有者から電話聴取(占有等調査、調査日時調整)
令和7年7月18日 (金) 12:35 - 12:55	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 周南支局	地図等閲覧(地積測量図)
令和7年7月19日 (土) 9:15 - 10:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、建物所有者と面談、 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

(10 枚目)

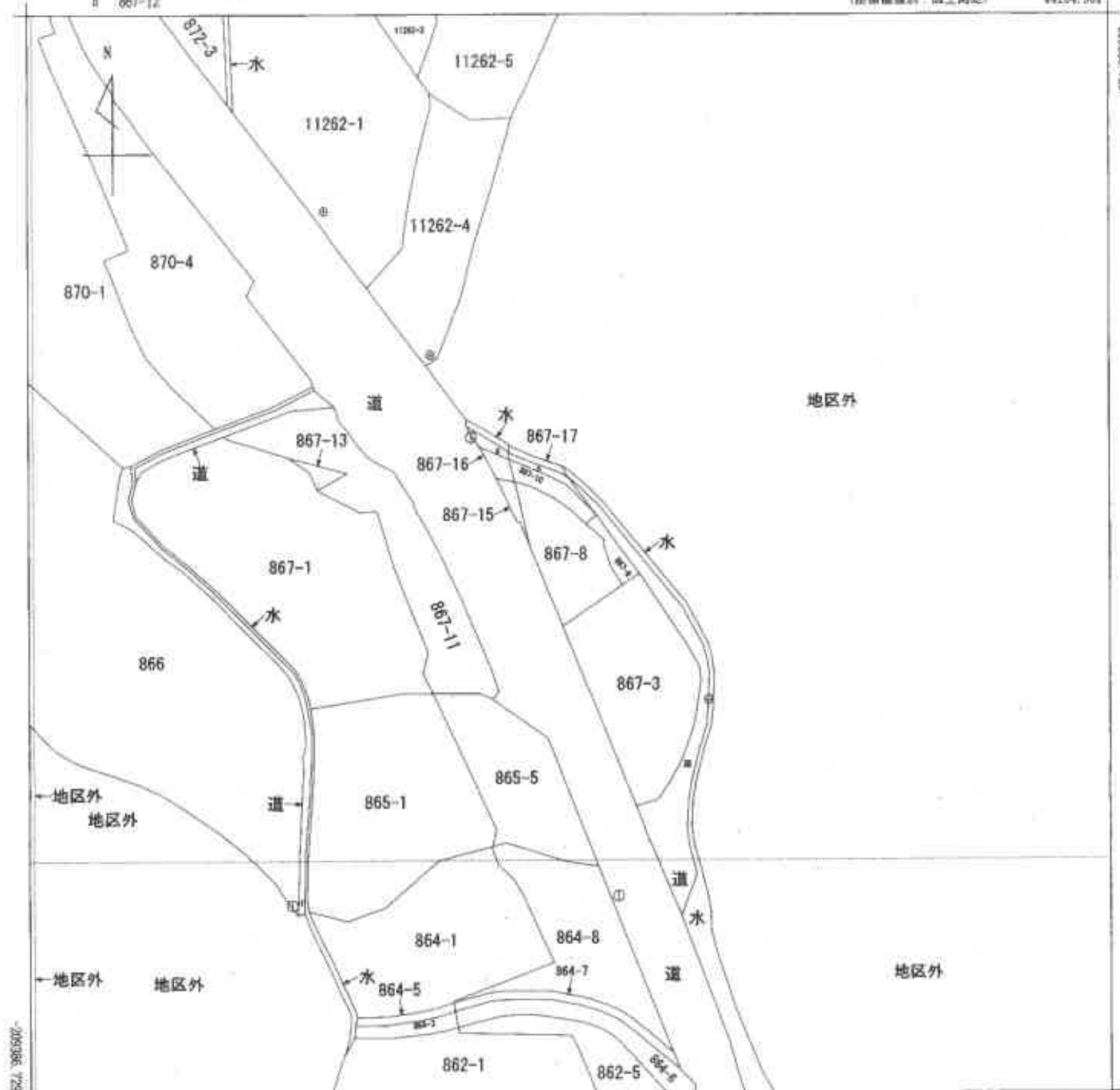
[illegible]

(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。
- ☒ 目的外土地の調査等のため、複数回・長時間の現地調査を要した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11 枚目)



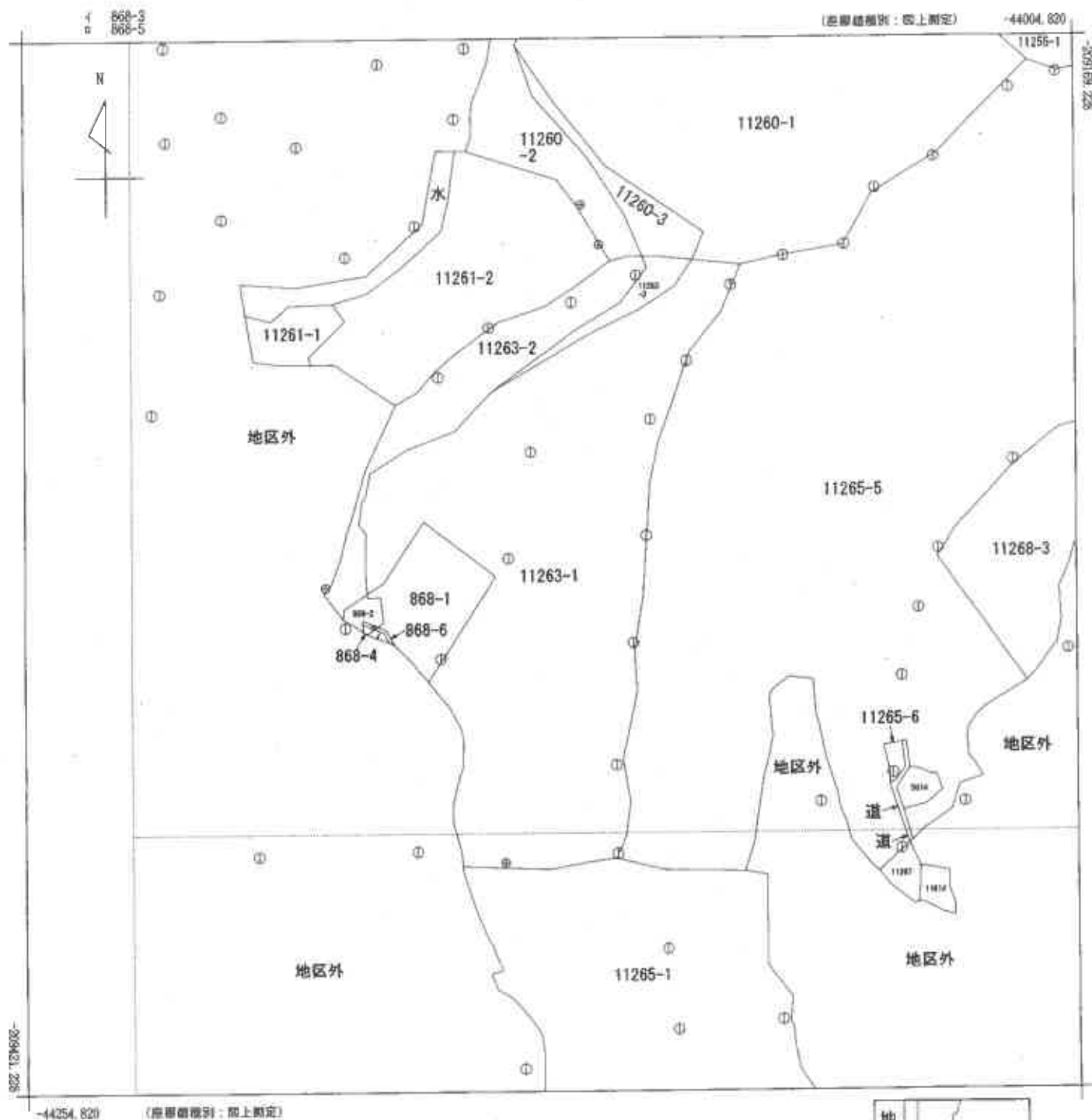
-44229.901

(座標補正: 図上測定)



請求部	所在	周南市大字湯野字山口					地番	867番8		
出力 縮尺	1/500	精度 区	乙一	座標系 番号 又は 記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地図図
作成 年月日	平成13年3月				備考 付 年月日 (原図)	平成14年9月20日			補 記 項	

縮小(A3-A4)



請求 番号	所 在 周南市大字湯野字山口					地 番	11263番1			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	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	平成14年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成15年3月6日			補 記 事 項	

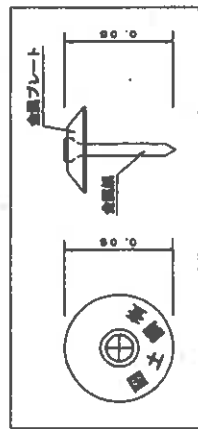
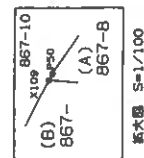
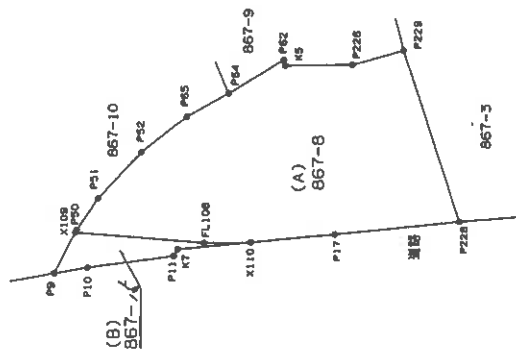
縮小 (A3-A4)

地番 867番8、-、16

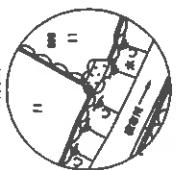
土地の所在 周南市大字湯野字山口

K3E411-8

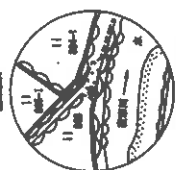
平成17年11月20日測量
GPSを使用した世界測地系
平面座標座標系 獨田系



引張点位置図
K3E11-4
全図



引張点位置図
K3E11-7
全図



地図番号 (L3)41-3

K3E411-7

作成者

成 年 / 月 / 日 (作成)

申請人

被代位者
代位者

縮尺

1/250

縮小 (A3→A4)



土地
地積
所測
在量

867番 8, - 1/6

周南市大湯野字山口

(試) 試料名	試料	X	Y	X - X̄	(X - X̄)²	Y - Ȳ	(Y - Ȳ)²
X110	試料A	-509.523, 137	-441.75, 282	-1,092	1,192,464	-56.4	3,188
X108	試料B	-509.523, 050	-441.75, 431	-1,092	1,192,464	27,000	5,917
X109	試料C	-509.523, 247	-441.75, 844	-1,092	1,192,464	7,750	3,136
X107	試料D	-509.523, 844	-441.75, 740	-1,092	1,192,464	-50,048	2,504,800
X10	試料E	-509.523, 813	-441.75, 416	-1,092	1,192,464	5,072	25,725
X11	試料F	-509.523, 416	-441.75, 282	-1,092	1,192,464	-56.4	3,188
平均	平均値	-509.523, 399	-441.75, 399	-1,092	1,192,464	0	0
	標準差	7.075000	7.075000				

[A]	種類	単位	X	Y	X-Y	(X+Y)	X ²	Y ²
P17	標準差	mm	-0.0326 719	-44.70 326	-8.060	37.745 041200	0.000010736	2.000
P18	標準差	mm	-0.0458 112	-45.61 002	-9.061	30.195 181798	0.000020517	2.000
P20	標準差	mm	-0.0477 370	-44.11 225	-6.960	20.195 298381	0.000021610	4.000
P24	標準差	mm	-0.0525 567	-44.18 255	-7.000	24.499 000700	0.000027660	3.125
N1	標準差	mm	-0.0522 395	-44.15 467	-7.120	24.611 834375	0.000027378	2.560
N2	標準差	mm	-0.0322 133	-44.63 229	-3.009	18.616 150712	0.000010217	7.849
N4	標準差	mm	-0.0530 186	-44.60 435	-3.506	24.492 348990	0.000028576	2.215
N5	標準差	mm	-0.0418 434	-44.67 018	-3.112	17.447 733188	0.000016708	6.603
N6	標準差	mm	-0.0351 074	-44.88 189	-2.961	12.500 076356	0.000011767	3.007
P1	標準差	mm	-0.0315 173	-44.71 822	-1.853	9.9995 21158	0.000009036	1.771
P3	標準差	mm	-0.0410 281	-44.13 515	-5.546	24.118 756181	0.000023766	0.151
X100	標準差	mm	-0.0415 267	-44.13 644	-5.839	23.799 497316	0.000023400	5.987
N100	標準差	mm	-0.0531 190	-44.12 431	-7.300	28.602 349600	0.000030600	2.154
X110	標準差	mm	-0.0523 147	-44.17 132	-5.611	24.921 292548	0.000030000	2.900

(B) 867-16	7.0780555
(A) 867-0	103.7349973
總額 合計	110.8130530

項目	単位	数量	金額	備考
材料費	円	100	100	
労務費	円	200	200	
経費	円	300	300	
合計	円	600	600	

[illegible]

作成者

申請人	被代位者 代位者
-----	-------------

縮尺 1/

成，7年，月，日（作威）

縮尺

縮小 (A3→A4)

(15枚目)

登記年月日：平成26年3月5日

図 1/2

土地測量所

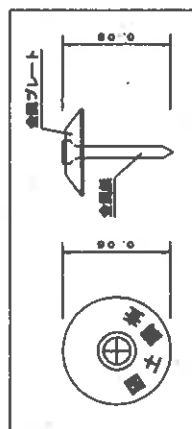
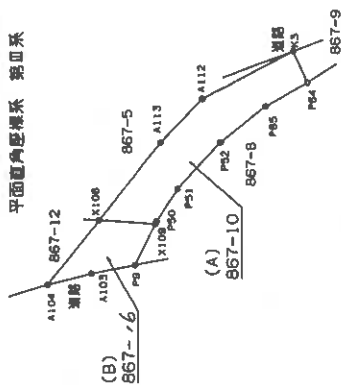
番 867番10、-16

土地の所在

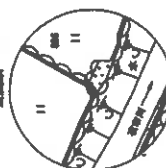
周南市大字湯野字山口

K3E411-8

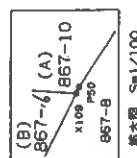
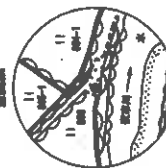
平成17年11月20日測量
GPSを使用した世界測地系
平面直角座標系 第Ⅲ系



引張点位置図
K3E11-4
全周図



引張点位置図
K3E11-7
全周図



地図番号 (L3)41-3

K3E411-7

作成者

平成26年1月5日作成

縮尺 1/250

申請人

被代位者
代位者

縮尺 1/250

縮小 (A3-A4)

(16 枚目)

図 3

土地積測量所

番 867番10-16

地 土地の所在

周南市大字湯野字山口

(B) 測量 867-16				
点	X	Y	X-X	(X-X) Y
P1	-205315.844	-44175.740	-0.420	86.050
P2	-205315.827	-44175.844	0.177	-78.190
P3	-205315.867	-44174.114	4.044	-17863.25528
P4	-205311.176	-44177.735	3.992	15420.25970
P5	-205311.000	-44176.665	-3.165	11861.77110
測量	15.0000000	7.5141900		7.514

(A) 測量 867-10				
点	X	Y	X-X	(X-X) Y
P1	-205315.823	-44175.515	-0.546	24118.79180
P2	-205315.772	-44171.622	-1.653	8025.33100
P3	-205317.074	-44169.189	-2.351	12589.67828
P4	-205311.834	-44167.011	-3.111	17447.23176
P5	-205315.104	-44165.439	-0.529	-21181.60317
P6	-205315.104	-44164.439	4.576	18175.71544
P7	-205314.431	-44162.854	3.083	-35153.20010
P8	-205312.867	-44174.174	-0.796	35182.84204
P9	-205315.127	-44173.644	-2.544	11444.96006
測量	4.0000000	20.0000000		20.000

(B) 867-16 7.5141900
(A) 867-10 20.995320
地積 合計 28.5124570

(B) 測量 867-16				
点	X	Y	X-X	(X-X) Y
P1	-205315.844	-44241.178	-0.420	18.672
P2	-205315.827	-44175.740	0.613	26.978
P3	-205315.867	-44174.244	5.028	20.018
P4	-205311.176	-44177.735	3.992	15.420
P5	-205311.000	-44176.665	-3.165	11.861
測量	15.0000000	7.5141900		7.514

(A) 測量 867-10				
点	X	Y	X-X	(X-X) Y
P1	-205315.823	-44241.178	-0.546	24118.79180
P2	-205315.772	-44171.622	-1.653	8025.33100
P3	-205317.074	-44169.189	-2.351	12589.67828
P4	-205311.834	-44167.011	-3.111	17447.23176
P5	-205315.104	-44165.439	-0.529	-21181.60317
P6	-205315.104	-44164.439	4.576	18175.71544
P7	-205314.431	-44162.854	3.083	-35153.20010
P8	-205312.867	-44174.174	-0.796	35182.84204
P9	-205315.127	-44173.644	-2.544	11444.96006
測量	4.0000000	20.0000000		20.000

作成者
縮尺 1/1000
申請人
被代位者
代位者
縮尺 1/1000

縮小 (A3-A4)

登記年月日：平成19年1月26日

前 867-5 後 867-5、12 新

地 番 867-5、867-12

耕地 所在地 測量

1110597

土地の所在 周南市大字湯野字山尻2011

測点	経度	X	Y
K'E'11-7	金属板	-209364.681	-44199.541
K'E'11-8	金属板	-209323.342	-44241.176

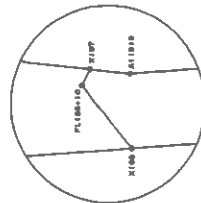
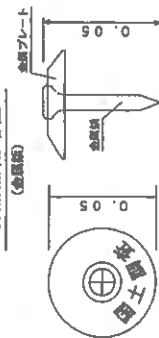
参照点	境界点	方位角	夾角	距離
K'E'11-8	K'E'11-7	134-47-44	0-00-00	58.672
X107		80-15-27	305-27-43	67.976
X108		80-58-51	308-09-07	62.847

平成17年11月20日 測量
世界測地系 (Par Ver. 2.1.1)

平成19年1月26日 登記

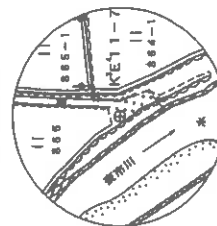
OK'E'11-8

参照点概略図



縮尺 S=1/50

参照点位置図

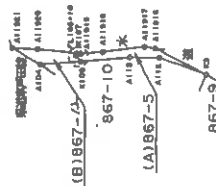


字山口 866番

参照点位置図



字山口 866番



OK'E'11-7

作製者

申請人

縮尺 1/500

地図番号

縮小 (A3-A4)

登記年月日：平成19年1月26日

前 同 後 //

新 //

1110598

番 867-5, 867-ノ

止 地 積 測 量 図

2/2

土地の所在 周南市大字湯野字山口

昭和19年1月26日登記

平成17年11月20日測量
世界測地系 (Par Ver. 2. 1. 1)

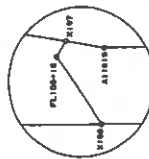


地番	測点	(B) 867-ノ	位置	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
A104	コンクリート柵 (000)	-209311.178	-44177.735	-3.993	179401.996856		3.890	
X108	木柵 (000)	-209312.667	-44174.174	-0.760	33572.372240		0.744	
FL105+10	木柵 (000)	-209311.938	-44174.325	0.827	-36532.186775		0.170	
X107	木柵 (000)	-209311.840	-44174.186	2.100	-92795.760800		3.696	
A11920	プラスチック柵 (000)	-209309.838	-44172.293	3.168	-139885.309838		2.321	
A11921	プラスチック柵 (000)	-209308.674	-44178.201	-1.340	59200.292340		2.859	
					係面積	11.064222		
					面積	5.532211		
					地積	5.53	m ²	

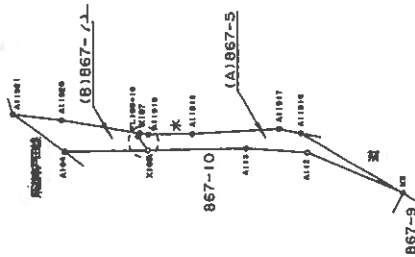
地番	測点	(A) 867-5	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
A113	コンクリート柵 (000)	-209314.431	-44189.954	-3.063	136292.568102	2.816	
A112	コンクリート柵 (000)	-209316.730	-44187.456	-4.728	208325.727240	4.724	
K3	コンクリート柵 (000)	-209318.159	-44184.206	0.903	-39880.278018	5.373	
A11816	プラスチック柵 (000)	-209314.827	-44187.384	4.920	-217303.559280	1.032	
A11817	プラスチック柵 (000)	-209314.239	-44188.222	1.983	-87585.504056	3.991	
A11818	プラスチック柵 (000)	-209312.844	-44171.871	2.198	-87088.952258	2.065	
A11819	プラスチック柵 (000)	-209312.041	-44173.874	1.004	-44350.569488	0.371	
X107	木柵 (000)	-209311.840	-44174.186	0.103	-4549.941156	0.170	
FL105+10	木柵 (000)	-209311.938	-44174.325	-0.827	36532.186776	0.744	
X108	木柵 (000)	-209312.667	-44174.174	-2.493	110126.215782	4.574	
					係面積	14.764833	
					面積	7.3823165	
					地積	7.38 m ²	

(A) + (B) =
合計面積 12.9145275 m²

使用機種：ウチタデータ Mercury-WinII
計算式：面積 = $\sum \{Y_i (X_{i+1} - X_{i-1})\} / 2$ $i=1, 2, 3, \dots, N$



拡大図 S=1/50



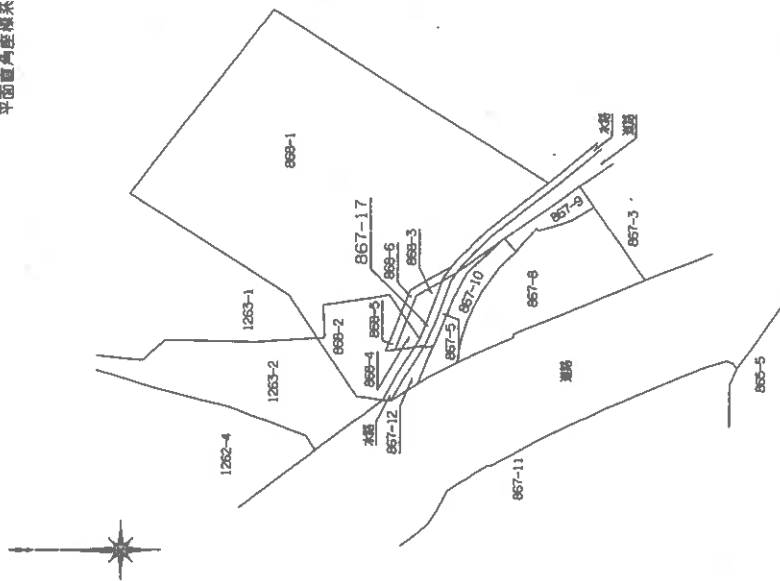
登記年月日：平成26年4月14日

土地所在図
地積測量図

地番
867番17

土地の所在
周南市大字湯野字山口

平成25年 2月12日測量
世界測地系
平面座標系 第三系



作成者
土地家屋調査士

平成25年 2月12日作成

申請人

地図番号 (L3141-3)

縮尺
1/500

縮小 (A3→A4)

(20枚目)

山口県土地家屋調査士会
用紙

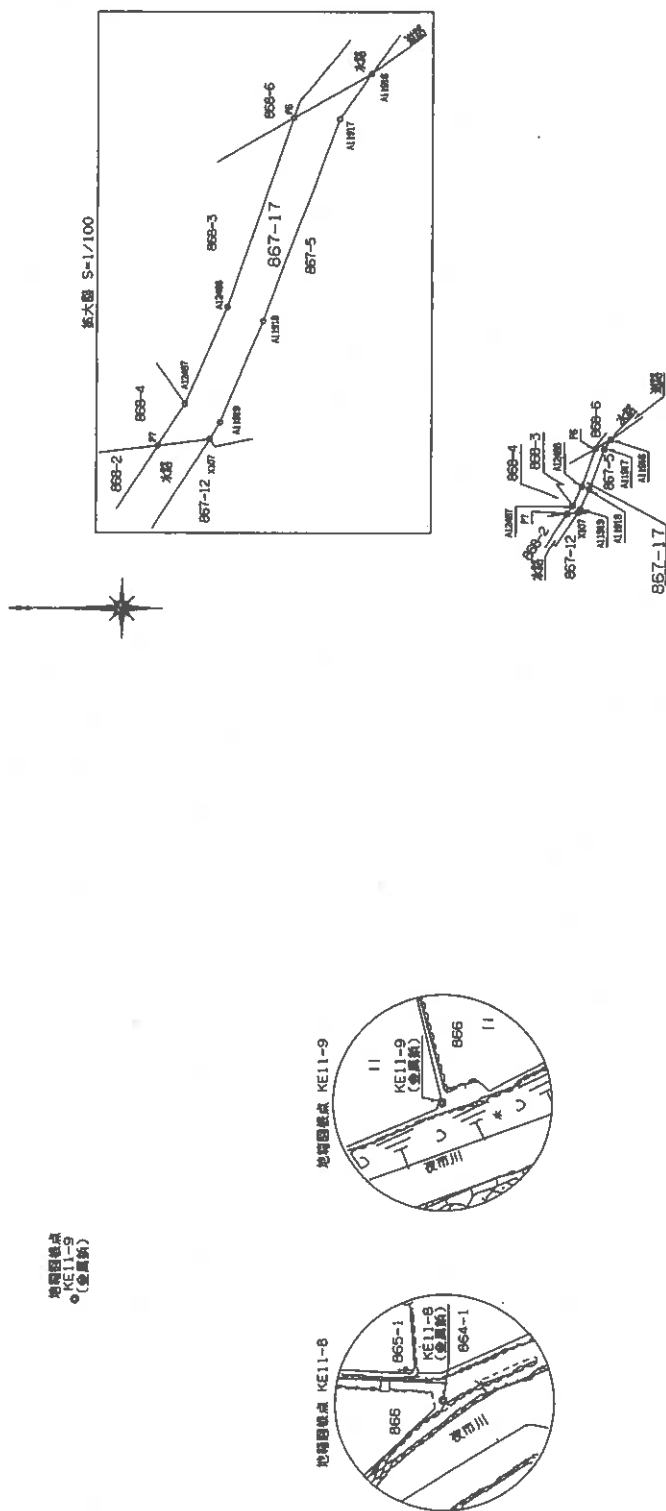
土地積測量所在図

867番17

地 番

土地の所在

平成25年 2月12日測量
世界測地系
平面直角座標系 第三系



作者

平成 25 年 3 月 13 日作成)

申請人

地図番号

縮尺 $\frac{1}{500}$

山口県工業家協会の紙

縮小 (A 3→A 4)

21 枚目)

縮小 (A3→A4)

地 备

土地の所在

項目	Y	Y-X	Y-X-Y
A11407	-30911.312	-44172.331	5.946
A11408	-30911.178	-44171.769	3.761
A11409	-30913.407	-44189.205	2.563
A11410	-30913.407	-44189.205	1.645
A11411	-30914.428	-44191.284	1.031
A11412	-30912.644	-44185.123	3.990
A11413	-30912.644	-44185.123	2.995
A11414	-30912.644	-44185.123	0.371
A11415	-30911.850	-44178.874	0.874
A11416	-30911.850	-44178.874	0.582
A11417	-30912.872	-44191.307	0.459
合計	1,243,330		1.74
標準誤差	0.45975		

[illegible]

土地家
查

作者

人請申

成₂₅ 年 2 月 12 日(作成)

山口県土地家屋調査士会 用紙

(13)41-3

縮尺

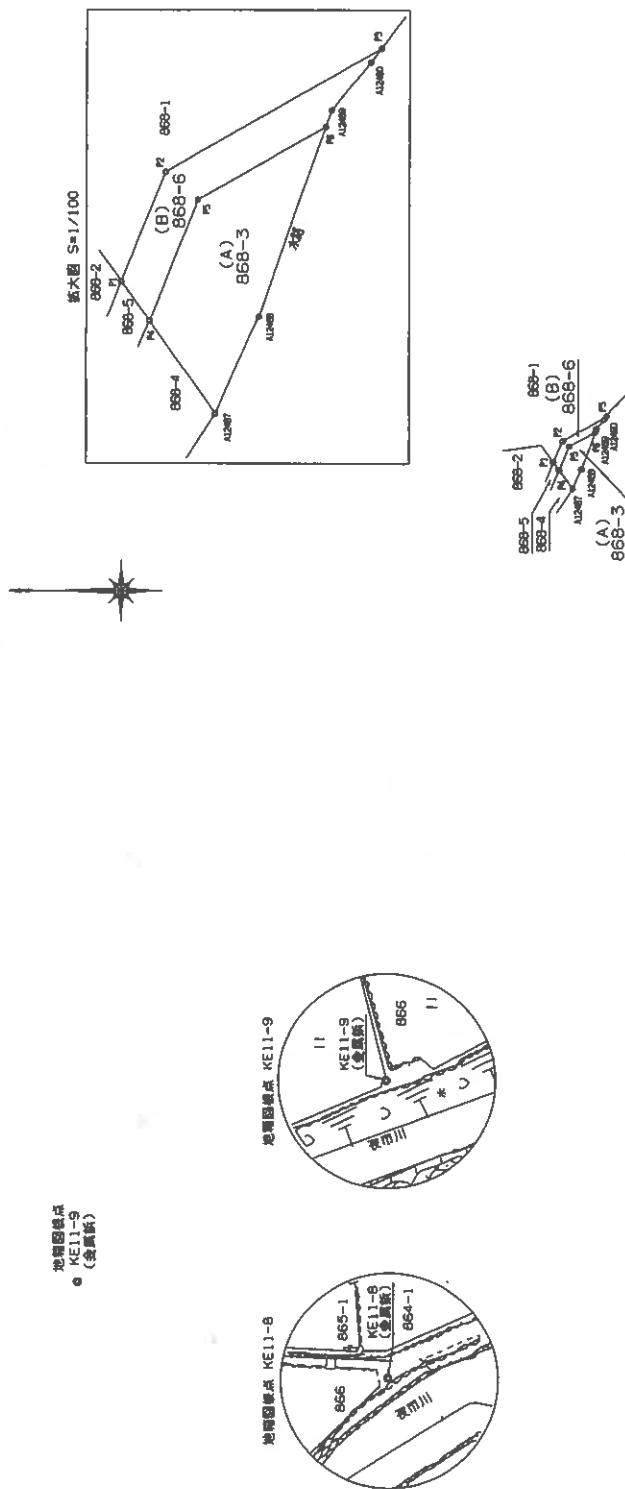
登記年月日：平成25年10月28日

土地所在図
地積測量図

①②

地番	868番3, 6
土地の所在	周南市大字湯野字山口

平成25年 2月12日測量
世界測地系 Par Ver.2.1.1
平面図角座標系 獨田系



地積測量点
● KE11-8
(測量点)

作成者
土地家屋
調査士

平成25年2月12日作成

申請人

地図番号 (L3)41

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会

868番3.6

周南市大字湯野芋山口

土地の所在

	Y	X	X - X	X - X, Y	
P1	-30479.835	-44171.080	-1.790	5.11.51900	4.181
P2	-30470.449	-44165.761	-1.790	1183.22160	0.225
P3	-30381.433	-44165.761	-1.790	1615.22160	0.225
P4	-30292.417	-44167.033	-1.790	-1094.47717	0.153
A1580	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1581	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1582	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1583	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1584	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1585	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1586	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1587	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1588	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1589	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1590	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1591	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1592	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1593	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1594	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1595	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1596	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1597	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1598	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1599	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1600	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1601	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1602	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1603	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1604	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1605	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1606	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1607	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1608	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1609	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1610	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1611	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1612	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1613	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1614	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1615	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1616	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1617	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1618	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1619	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1620	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1621	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1622	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1623	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1624	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1625	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1626	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333
A1627	-30513.526	-44167.033	-1.790	-370.008500	0.333</

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	AU	AV	AW	AX	AY	AZ	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BP	BQ	BR	BS	BT	BU	BV	BW	BX	BY	BZ	CA	CB	CC	CD	CE	CF	CG	CH	CI	CJ	CK	CL	CM	CN	CO	CP	CQ	CR	CS	CT	CU	CV	CW	CX	CY	CZ	DA	DB	DC	DD	DE	DF	DG	DH	DI	DJ	DK	DL	DM	DN	DO	DP	DQ	DR	DS	DT	DU	DV	DW	DX	DY	DZ	EA	EB	EC	ED	EE	EF	EG	EH	EI	EJ	EK	EL	EM	EN	EO	EP	EQ	ER	ES	ET	EU	EV	EW	EX	EY	EZ	FA	FB	FC	FD	FE	FF	FG	FH	FI	FJ	FK	FL	FM	FN	FO	FP	FQ	FR	FS	FT	FU	FV	FW	FX	FY	FZ	GA	GB	GC	GD	GE	GF	GG	GH	GI	GJ	GK	GL	GM	GN	GO	GP	GQ	GR	GS	GT	GU	GV	GW	GX	GY	GZ	HA	HB	HC	HD	HE	HF	HG	HH	HI	HJ	HK	HL	HM	HN	HO	HP	HQ	HR	HS	HT	HU	HV	HW	HX	HY	HZ	IA	IB	IC	ID	IE	IF	IG	IH	II	IJ	IK	IL	IM	IN	IO	IP	IQ	IR	IS	IT	IU	IV	IW	IX	IY	IZ	JA	JB	JC	JD	JE	JF	JG	JH	JI	IJ	JK	KL	KM	KN	KO	KP	KQ	KR	KS	KT	KU	KV	KW	KX	KY	KZ	LA	LB	LC	LD	LE	LF	LG	LH	LI	LJ	LK	LL	LM	LN	LO	LP	LQ	LR	LS	LT	LU	LV	LW	LX	LY	LZ	MA	MB	MC	MD	ME	MF	MG	MH	MI	MJ	MK	ML	MM	MN	MO	MP	MQ	MR	MS	MT	MU	MV	MW	MX	MY	MZ	NA	NB	NC	ND	NE	NF	NG	NH	NI	NJ	NK	NL	NM	NN	NO	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV	NW	NX	NY	NZ	OA	OB	OC	OD	OE	OF	OG	OH	OI	OJ	OK	OL	OM	ON	OO	OP	OQ	OR	OS	OT	OU	OV	OW	OX	OY	OZ	PA	PB	PC	PD	PE	PF	PG	PH	PI	PJ	PK	PL	PM	PN	PO	PP	PQ	PR	PS	PT	PU	PV	PW	PX	PY	PZ	QA	QB	QC	QD	QE	QF	QG	QH	QI	QJ	QK	QL	QM	QN	QO	QP	QQ	QR	QS	QT	QU	QV	QW	QX	QY	QZ	RA	RB	RC	RD	RE	RF	RG	RH	RI	RJ	RK	RL	RM	RN	RO	RP	RQ	RR	RS	RT	RU	RV	RW	RX	RY	RZ	SA	SB	SC	SD	SE	SF	SG	SH	SI	SJ	SK	SL	SM	SN	SO	SP	SQ	SR	SS	ST	SU	SV	SW	SX	SY	SZ	TA	TB	TC	TD	TE	TF	TG	TH	TI	TJ	TK	TL	TM	TN	TO	TP	TQ	TR	TS	TT	TU	TV	TW	TX	TY	TZ	UA	UB	UC	UD	UE	UF	UG	UH	UI	UJ	UK	UL	UM	UN	UO	UP	UQ	UR	US	UT	UU	UV	UW	UX	UY	UZ	VA	VB	VC	VD	VE	VF	VG	VH	VI	VJ	VK	VL	VM	VN	VO	VP	VQ	VR	VS	VT	VU	VV	VW	VX	VY	VZ	WA	WB	WC	WD	WE	WF	WG	WH	WI	WJ	WK	WL	WM	WN	WO	WP	WQ	WR	WS	WT	WU	WV	WW	WX	WY	WZ	XA	XB	XC	XD	XE	XF	XG	XH	XI	XJ	XK	XL	XM	XN	XO	XP	XQ	XR	XS	XT	XU	XV	XW	XX	XY	XZ	YA	YB	YC	YD	YE	YF	YG	YH	YI	YJ	YK	YL	YM	YN	YO	YP	YQ	YR	YS	YT	YU	YV	YW	YX	YY	YZ	ZA	ZB	ZC	ZD	ZE	ZF	ZG	ZH	ZI	ZJ	ZK	ZL	ZM	ZN	ZO	ZP	ZQ	ZR	ZS	ZT	ZU	ZV	ZW	ZX	ZY	ZZ
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												</																																																																																																																																								

(B) 668-6	4.3808025
(A) 668-3	7.3397010
總額合計	11.7305035

[illegible]

土地家屋
調査士
作成者

申請人

1 / 1

平成25年2月12日作成)

(L3)41

山口県土地家屋調査士会用紙

(24 枚目)

縮小 (A3→A4)

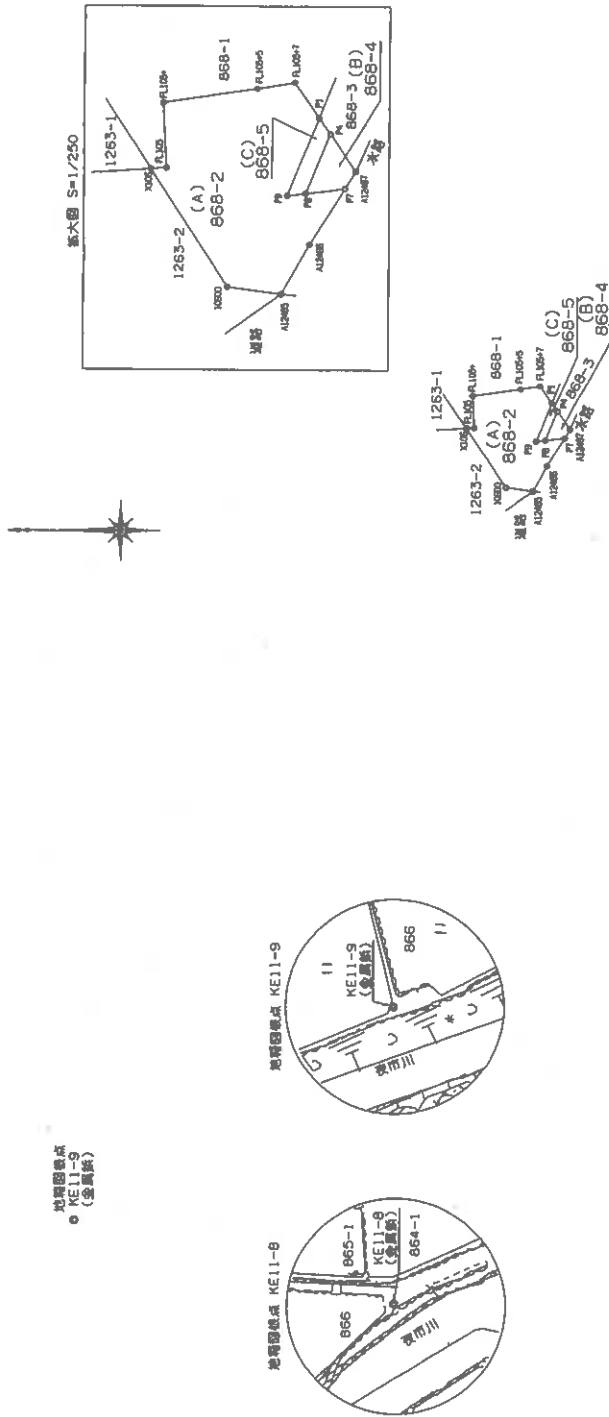
登記年月日：平成25年10月17日

土地所在図
地積測量図

地番 868番2, 4, 5

土地の所在 周南市大字湯野字山口

平成25年 2月12日測量
世界測地系 Per Ver.2.1.1
平面四角座標系 第二系



地籍図地点
● KE11-8
(金庫跡)

作成者 土地調査

平成25年 2月12日作成

申請人

地図番号

縮尺 1/500

(25 枚目)

縮小 (A3-A4)

登記年月日：平成25年10月17日

土地所在図 ②
地積測量図

地番 868番2,4,5

土地の所在 周南市大字湯野字山口

(B) 測量 868-4

点番	X	Y	X-X	Y-Y	面積
A1487	-200311.274	-44173.531	0.724	5.361	0.922
P1	-200310.543	-44174.257	0.265	-107.69	1.841
P2	-200310.543	-44174.257	0.714	-107.69	1.841
P4	-200310.149	-44171.132	-0.395	107.69	1.841
面積	6.576796				3.24 m ²

(C) 測量 868-5

点番	X	Y	X-X	Y-Y	面積
P4	-200310.149	-44171.132	0.395	-107.69	1.841
P5	-200309.434	-44174.542	-0.285	107.69	1.841
P9	-200309.185	-44174.541	-0.246	107.69	1.841
P1	-200309.590	-44171.080	-1.954	107.69	1.841
面積	5.111059				2.95 m ²

(A) 測量 868-2

点番	X	Y	X-X	Y-Y	面積
A1486	-200309.307	-44176.850	0.324	-107.69	1.841
A1485	-200307.846	-44176.320	3.749	-105.17	8.564
X1000	-200309.456	-44178.908	6.135	-208.94	11.5414
X100	-200301.816	-44173.448	8.918	-105.17	8.564
F1100+	-200301.840	-44173.398	-0.252	107.69	1.841
F1100+	-200303.278	-44175.403	-4.252	107.69	1.841
F1100+	-200303.278	-44175.403	-6.127	107.69	1.841
F1100+	-200303.278	-44175.403	-8.173	107.69	1.841
P1	-200303.278	-44175.403	-8.173	107.69	1.841
P2	-200303.278	-44175.403	-8.173	107.69	1.841
P3	-200303.278	-44175.403	-8.173	107.69	1.841
P4	-200303.278	-44175.403	-8.173	107.69	1.841
P7	-200310.173	-44174.207	-0.111	711.05	3.071
面積	109.359583				54.56 m ²

(B) 868-4
(C) 868-5
868-2
地積合計

点番	X	Y	X-X	Y-Y	面積
A1486	-200309.307	-44176.850	0.324	-107.69	1.841
A1485	-200307.846	-44176.320	3.749	-105.17	8.564
X1000	-200309.456	-44178.908	6.135	-208.94	11.5414
X100	-200301.816	-44173.448	8.918	-105.17	8.564
F1100+	-200301.840	-44173.398	-0.252	107.69	1.841
F1100+	-200303.278	-44175.403	-4.252	107.69	1.841
F1100+	-200303.278	-44175.403	-6.127	107.69	1.841
F1100+	-200303.278	-44175.403	-8.173	107.69	1.841
P1	-200303.278	-44175.403	-8.173	107.69	1.841
P2	-200303.278	-44175.403	-8.173	107.69	1.841
P3	-200303.278	-44175.403	-8.173	107.69	1.841
P4	-200303.278	-44175.403	-8.173	107.69	1.841
P7	-200310.173	-44174.207	-0.111	711.05	3.071

作成者 土地家屋調査士

平成25年2月12日作成

申請人

山口県土地家屋調査士会 用紙

地図番号 (L3)41

縮尺 1/

(26枚目)

縮小 (A3-A4)

登記年月日：平成12年6月19日

5104597 各階平面図

家屋番号 867番8

建物図面

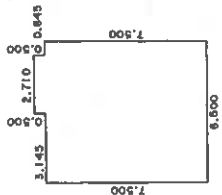
各階平面図 5104597

建物の所在 徳山市大字湯野字山口867番地8、867番地9

周南市

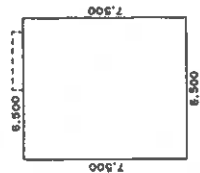
昭和12年6月19日登記

1 階



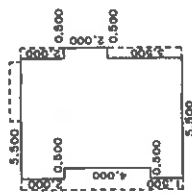
床面積	0.500 x 2.710 =	1.355000
	7.500 x 6.500 =	48.750000
合 計		50.105000
床面積		50.10 m ²

2 階

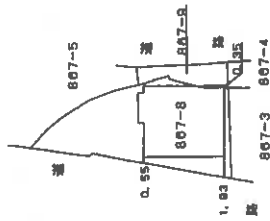


床面積	7.500 x 6.500 =	48.750000
床面積		48.75 m ²

3 階



床面積	2.000 x 5.500 =	11.000000
	2.000 x 5.500 =	11.000000
	2.000 x 5.500 =	11.000000
	1.500 x 5.500 =	8.250000
合 計		40.250000
床面積		40.25 m ²



作製者

土地家屋調査士

5 月 14 日作製

縮尺 1/250

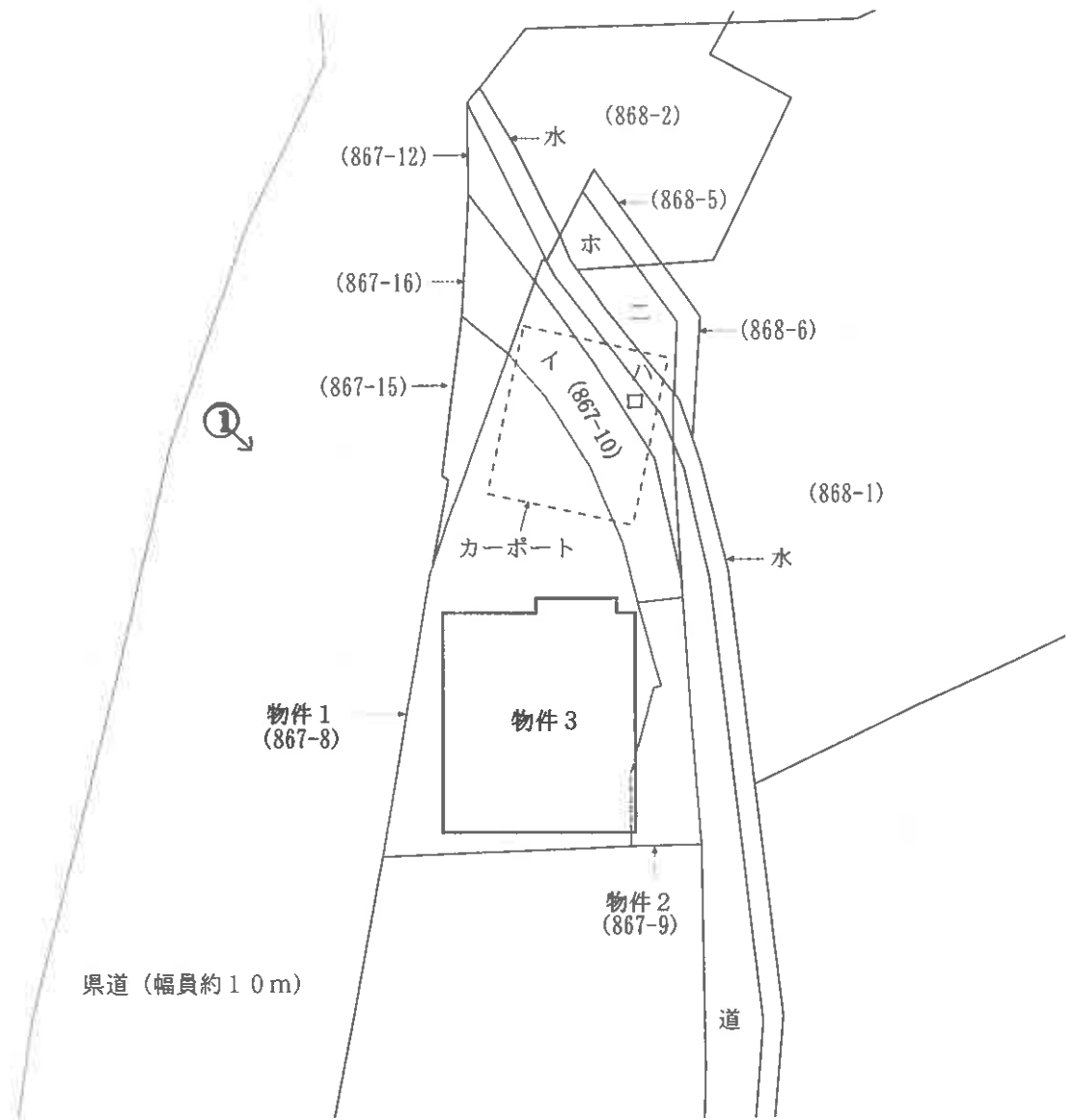
申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

<目的外土地>

- イ：目的外土地 1 (867-10)
 □：目的外土地 2 (867-5)
 ハ：目的外土地 3 (867-17)
 ニ：目的外土地 4 (868-3)
 ホ：目的外土地 5 (868-4)

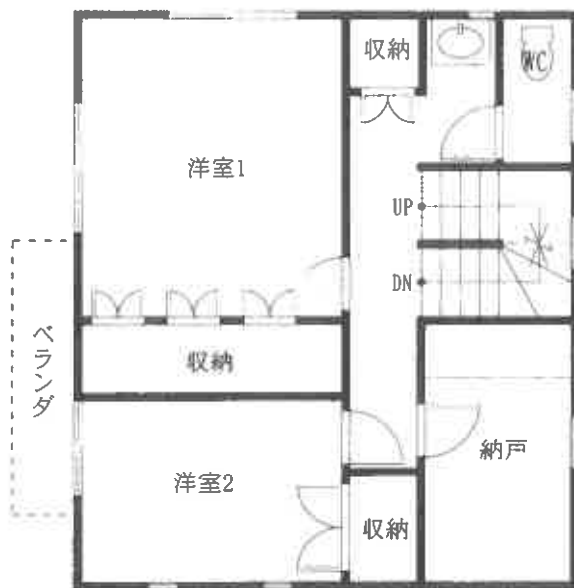


※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

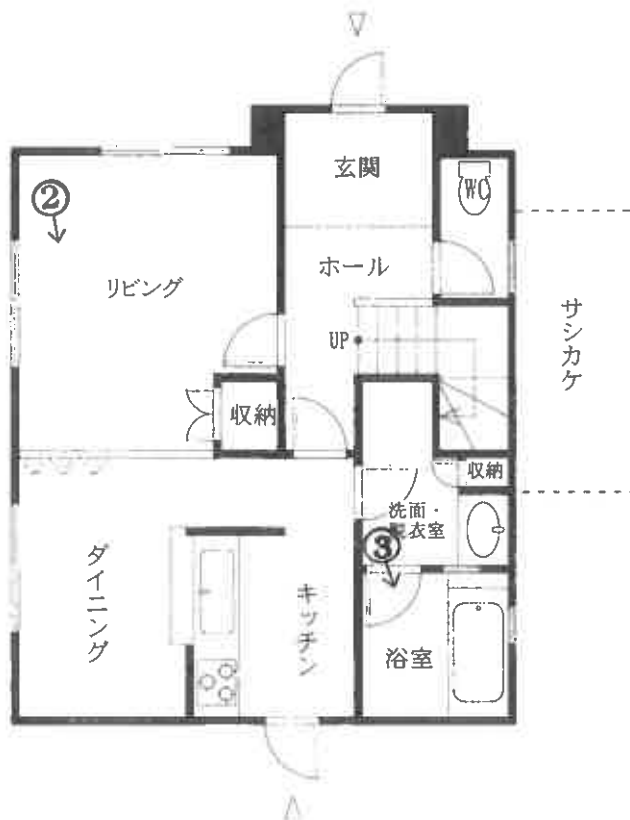
【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図	令和7年（ケ）第4号	1～3	評価人	約1/250

※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。

2階



1階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した

【図面名称】

建物間取図

※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和7年（ケ）第4号

【物件番号】

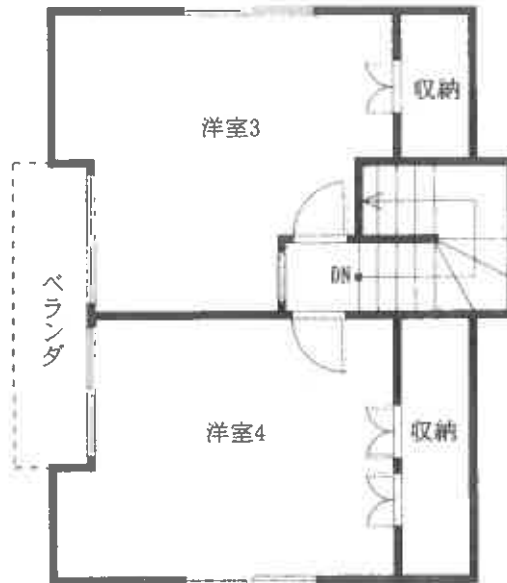
3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100



3階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】 建物間取図	※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。	【事件番号】 令和7年（ケ）第4号	【物件番号】 3	【作成者】 評価人	【縮尺】 約1/100
------------------------	---	-----------------------------	--------------------	---------------------	-----------------------

(30 枚目)

○写真1



物件3

○写真2



・LDK

○写真3



・浴室

令和 7 年（ケ）第 4 号

令和 7 年 7 月 19 日 現地調査

令和 7 年 7 月 30 日 評 価

山口地方裁判所 周南支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原田 邦夫

第1 評価額

一括価格	
金 765,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 119,000円
物件 2 (土地)	金 17,000円
物件 3 (建物)	金 629,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地番 地目 地積	周南市大字湯野字山口 867番8 宅地 103.73㎡	
2	所在 地番 地目 地積	周南市大字湯野字山口 867番9 宅地 14.47㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	周南市大字湯野字山口867番地8、 867番地9 867番8 居宅 木造スレート葺3階建 1階 50.10㎡ 2階 48.75㎡ 3階 40.25㎡	
番号	特記事項		
1・2	・物件1、2土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図・土地建物位置関係図のとおりである。 ・物件1、2土地は、目的外土地（867-10、867-5、867-17、868-3、868-4）が一体となって利用されている。なお、当該目的外土地は、売却対象に含まれていないことに留意されたい。		
3	物件3建物については、現地調査の結果、ほぼ登記のとおりである。		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位置・交通	J R山陽本線『戸田』駅の北西方約7.3km 【道路距離】 『行田』バス停の北方約280m 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が見られる県道沿線の集落地域	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な条件を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 無指定 70% 200% — 都市機能誘導区域外 居住促進区域外 景観法 土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域
画地条件	規模 118.20㎡ 形状 不整形 接面状況 中間画地	間口 約17m 奥行 約9m 地勢 ほぼ平坦地
接面道路の状況	南西側幅員約10mの県道※ ¹ に等高接面する。 ※ ¹ 県道：串戸田線、建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	本件土地は物件3建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：なし ガス配管：なし 下水道：なし (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が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	【土壌汚染について】 対象地について、地歴調査からは土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。よって、土壌汚染の可能性は低いものと推測されるが、専門的な調査は行っておらず、不確定要素があるため、これを評価上考慮外とする。 【埋蔵文化財について】 対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外に所在する（周南市文化振興課の回答による）。	
特記事項	・物件1、2土地については、北東側が法面となっており、土地の大部分が土砂災害特別警戒区域に指定されている。このため、当該状況および関係法令等に十分留意されたい。 ・物件1土地及び目的外土地に、カーポートが設置されている。なお、当該カーポートについては、経年及び構造等を勘案し、経済的市場価値はないものと判断した。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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（登記簿）：平成12年6月12日新築 経過年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕 様	構 造：木造 3階建
	屋 根：スレート葺
	外 壁：サイディング等
	内 壁：クロス等
	天 井：クロス等
	床：石材タイル、フローリング、畳等
	設 備：電気、給排水、トイレ、灯油ボイラー等
	そ の 他：サシカケ、カーポート
床面積(現況)	第3 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：附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	概ね普通
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	・本件建物は、分家住宅として建築許可を受けているので、親族の方しか当該建物には住めません（周南市建築指導課の回答）。 ・本件建物の2階（洋室2）の天井に雨漏りの痕跡が認められ、建物の内部及び外部において損傷が見受けられた。 ・本件建物は、新築後約25年が経過しており、目視できる部分のみならず、目視できない部分においても相応の経年劣化が見込まれる。 ・本件建物に附合して、サシカケが設置されている。なお、当該附合物については、経年及び構造等を勘案し、経済的市場価値はないものと判断した。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、アスベスト含有建材の有無、害虫被害等を含む）の詳細は不明である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2(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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,500	45 / 100	103.73	90 / 100	315,000
2	7,500	45 / 100	14.47	90 / 100	44,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 周南 — 25

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,000 \text{ 円/㎡} \times 99 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 185 = 7,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：必要なし。

◇ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差：

個別的要因	物件1・2
形状	90 / 100
土砂災害特別 警戒区域	50 / 100
相乗積	45 / 100

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 本件土地上に存する建物等の状況を総合的に勘案して査定した。

② 物件3（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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) ア×イ×ウ＝エ
3	210,000	139.10	0.05	1,461,000

イ 現況延床面積：公簿面積による。

ウ 現価率：

- ・残価率 ： 0%
- ・経過年数 ： 25 年
- ・観察減価率 ： 50%
- ・経済的全耐用年数 ： 28 年
- ・経済的残存耐用年数 ： 3 年

上記数値等により、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 3\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 28\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 50\%) = \underline{\underline{0.05}}$$

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	315,000	10%	使用借権	32,000
2	44,000	10%	使用借権	4,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり査定した。

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カ) 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	315,000	▲ 32,000		0.70	0.60	119,000
2	44,000	▲ 4,000		0.70	0.60	17,000
3	1,461,000	+ 36,000	1.00	0.70	0.60	629,000
一 括 価 格 (合 計)						765,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：対象建物については、分家住宅として居住者に制限が課されていることから、市場性に一定の減退が生じている点を考慮した。

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 — 25 】

所 在 : 周南市大字湯野字下中4 6 4 4 番3 外
価 格 : 14,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「戸田」駅から4.3kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 362㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 西側7m市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域
(建蔽率 70% 、 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

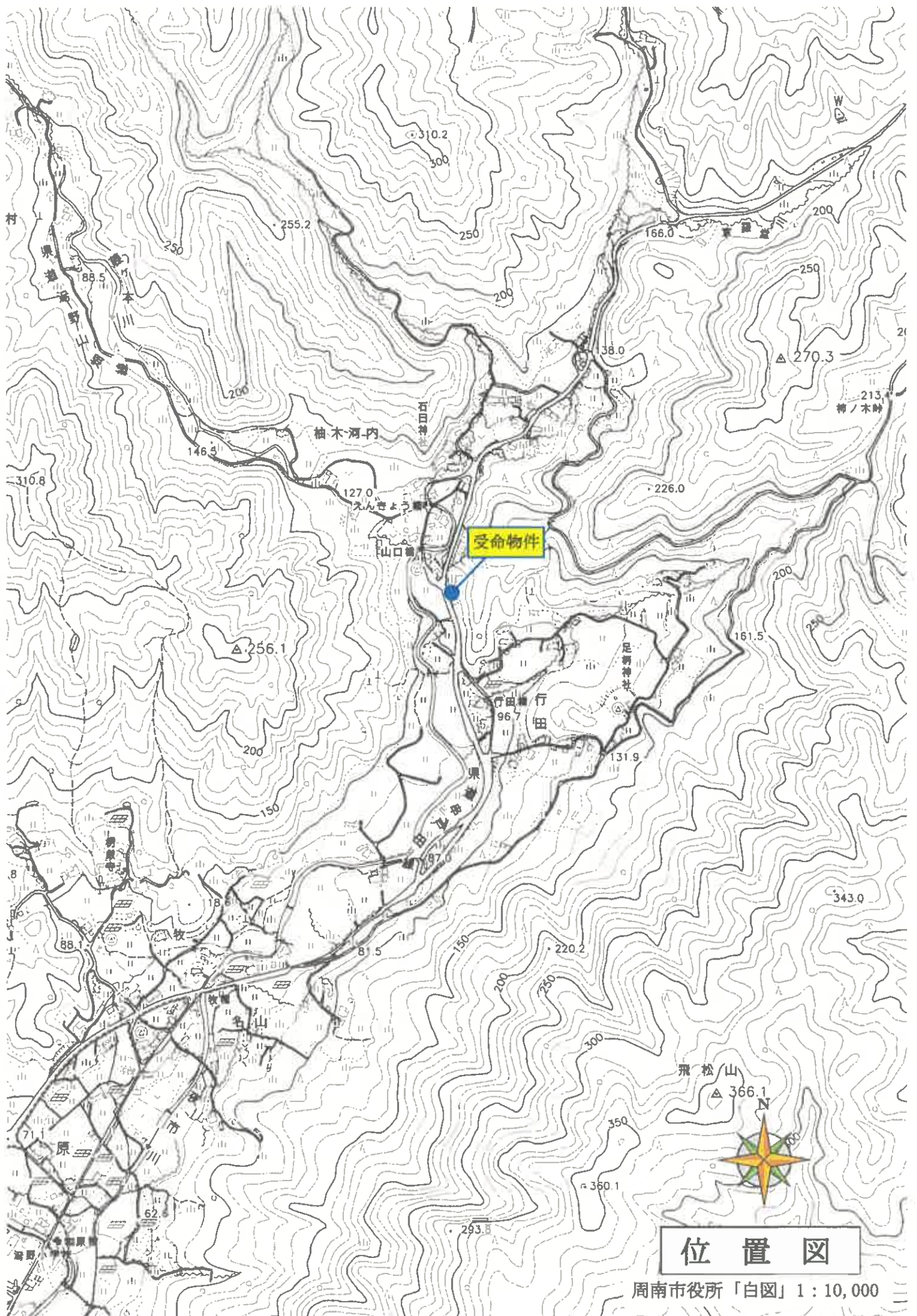
2 固定資産税評価額（令和7年度）

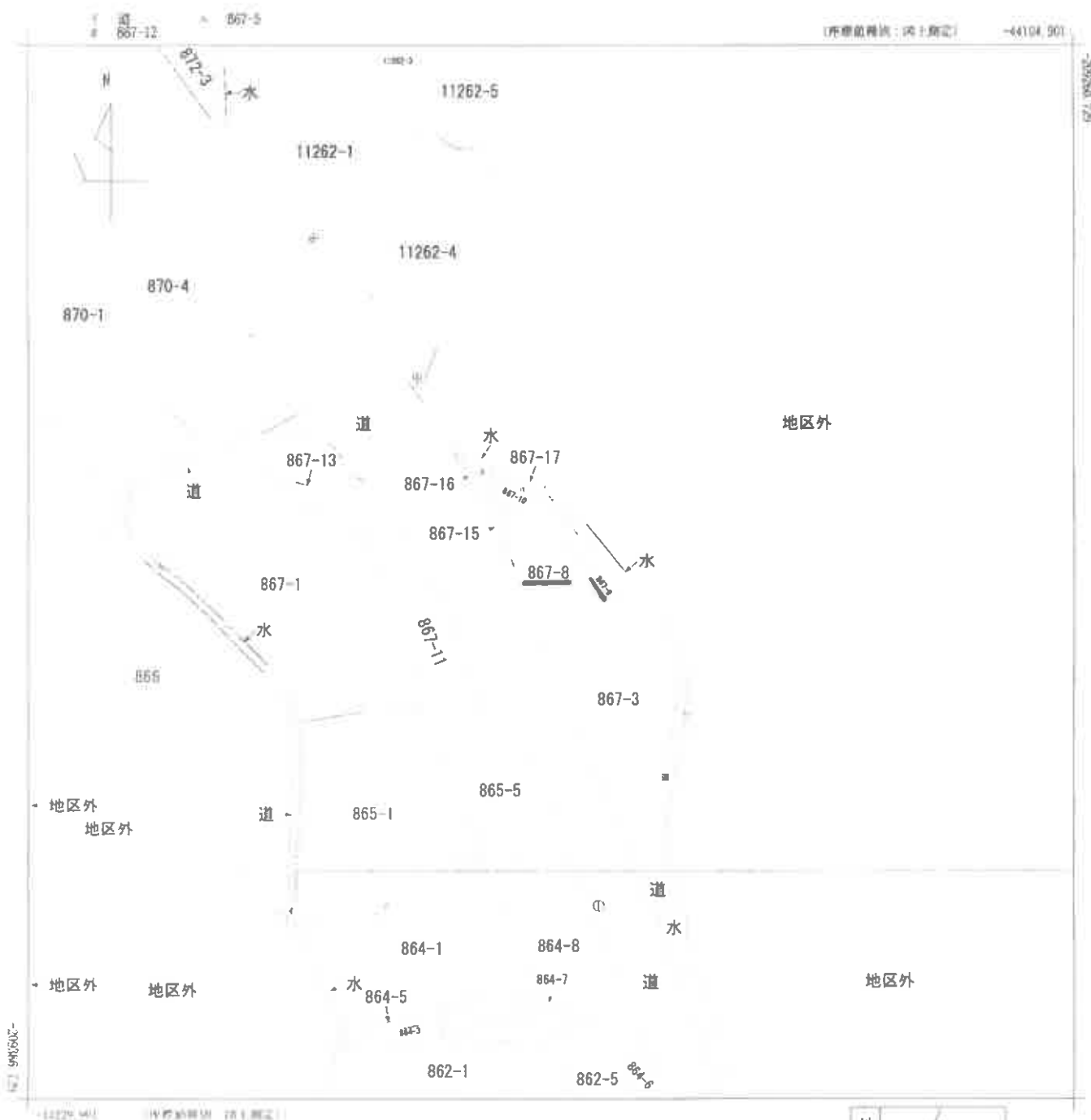
物件1 : 338,056 円
物件2 : 47,157 円
物件3 : 2,219,097 円

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(縮尺 1/10,000)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 土地所在図・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





大字湯野
地番区域見出

請求部	所 在 周南市大字湯野字山口					地 番 867番8	
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系又は記号	Ⅲ	分類 地図(法第 1 4 条第 1 項)	種類 地籍図
作成年月日	平成13年3月				備付年月日(原図)	平成14年9月20日	補事 記 項

縮小【A3→A4】

$(1/2)$

縮小【A3→A4】

土地の所在
周南市大平瀬野字山口

項目	金額	科目	摘要
現金	1,000.00	現金	現金
銀行	1,000.00	銀行	銀行
其他	1,000.00	其他	其他
合計	3,000.00		

[illegible]

5104597 各階平面図

京屋番号 867番8

建物図面

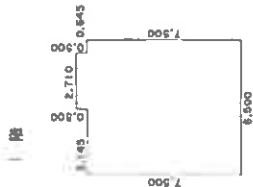
各階平面図

一徳土市大字湯野字山口867番地8, 867番地9

建物の所在

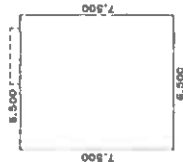
周南市

昭和12年6月19日登記



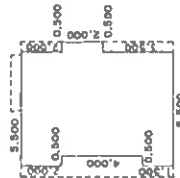
床面積	0,500 × 2,710 =	1,355,000
	7,500 × 6,500 =	48,750,000
合 計		50,105,000
床面積		50.10㎡

2 階

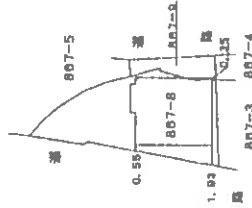


床面積	7,500 × 6,500 =	48,750,000
床面積		48.75㎡

3 階



床面積	2,000 × 5,500 =	11,000,000
	2,000 × 5,500 =	11,000,000
	2,000 × 5,500 =	11,000,000
	1,500 × 5,500 =	8,250,000
合 計		40,250,000
床面積		40.25㎡



作製者

申請人

縮尺 1/250

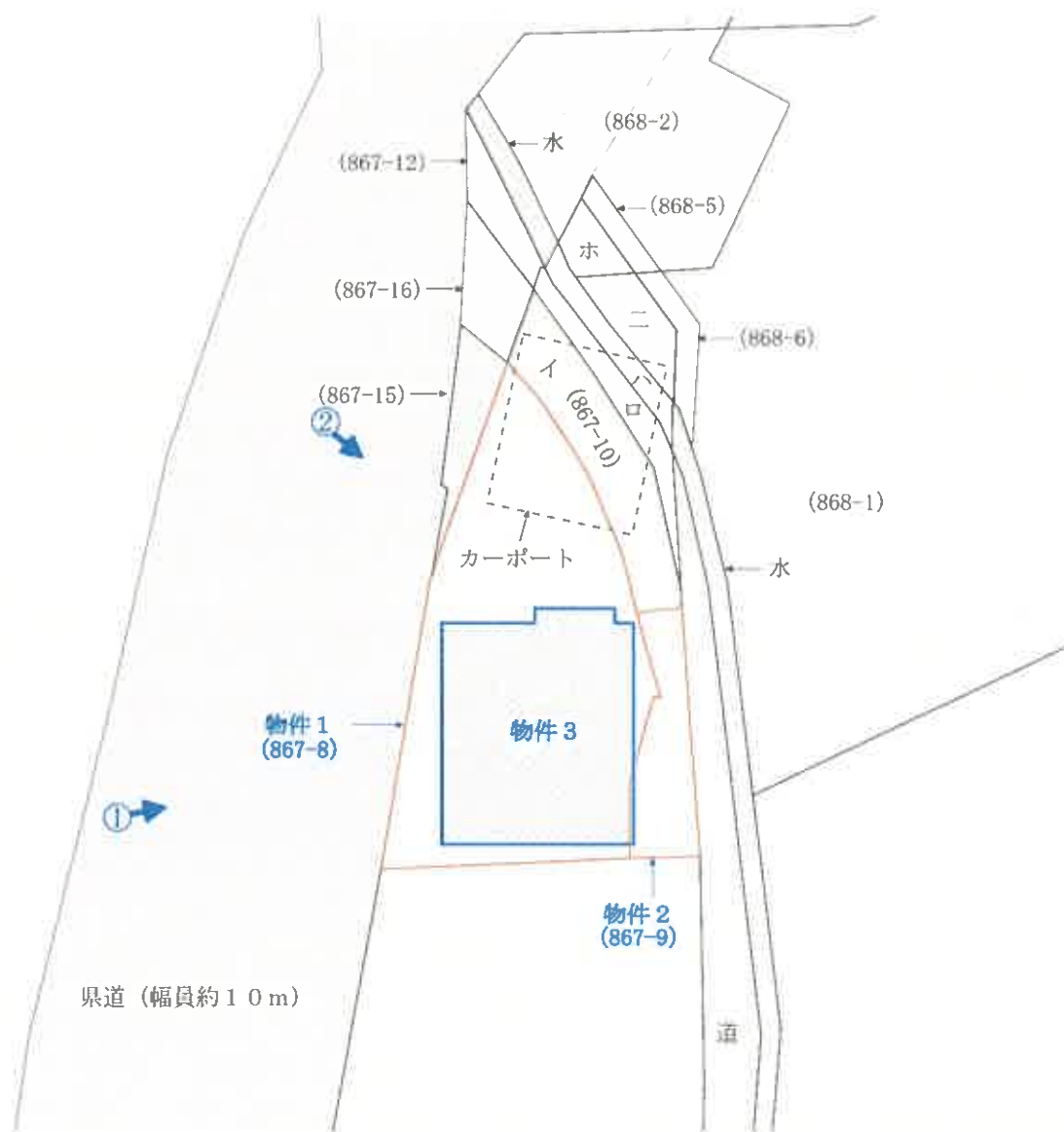
縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

縮小【A3→A4】

<目的外土地>

イ：目的外土地 1 (867-10)
 ロ：目的外土地 2 (867-5)
 ハ：目的外土地 3 (867-17)
 ニ：目的外土地 4 (868-3)
 ホ：目的外土地 5 (868-4)



写真撮影位置



【図面名称】

土地建物位置関係図

※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和7年(ケ)第4号

【物件番号】

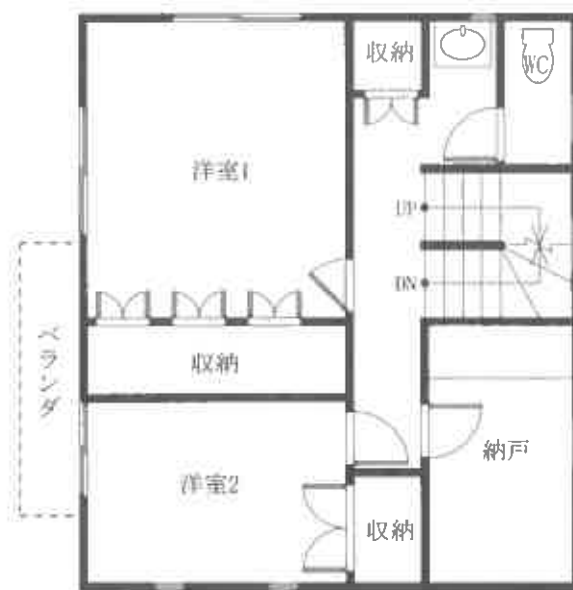
1~3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/250



2階



1階



【図面名称】
建物間取図

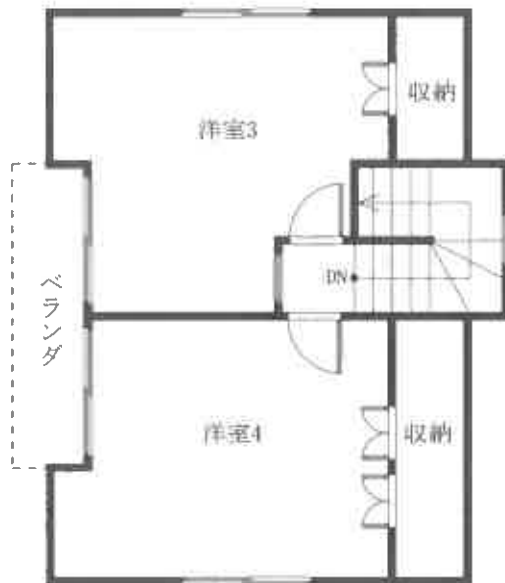
※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【事件番号】
令和7年（ケ）第4号

【物件番号】
3

【作成者】
評価人

【縮尺】
約1/100



3階



【図面名称】

建物間取図

※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和7年（ケ）第4号

【物件番号】

3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

①



②

