

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 13 日

山口地方裁判所周南支部執行係

裁判所書記官 山 口 恵 美

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 2 月 3 日から 令和 8 年 2 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 12 日 午前 10 時 00 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 3 月 5 日 午前 10 時 00 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 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 8 年 1 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	705,000 564,000	一括	141,000	0	0
1	224,000				
2	161,000				
3	11,000				
4	309,000				



物 件 目 録

1 所 在 周南市大神一丁目
地 番 2 2 1 1 番 6
地 目 宅地
地 積 9 8 . 2 0 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 周南市大神一丁目
地 番 2 2 1 1 番 1 1
地 目 宅地
地 積 7 0 . 6 1 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 周南市大神一丁目
地 番 2 2 1 1 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 平方メートル

共有者 亡B相続財産 持分2分の1

4 所 在 周南市大神一丁目 2 2 1 1 番地6、2 2 1 1 番地1
1
家屋 番号 2 2 1 1 番 6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 77.08平方メートル

所有者 亡A相続財産



物 件 明 細 書

令和 7年12月15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1～4】

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1～4】

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, 4】

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

【物件番号1～3】

売却対象外の土地(地番2211番8、2211番9及び2213番5)を通行のため利用している。

《 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 所 在 周南市大神一丁目
地 番 2 2 1 1 番 6
地 目 宅地
地 積 9 8 . 2 0 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 周南市大神一丁目
地 番 2 2 1 1 番 1 1
地 目 宅地
地 積 7 0 . 6 1 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 周南市大神一丁目
地 番 2 2 1 1 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 平方メートル

共有者 亡B相続財産 持分 2 分の 1

4 所 在 周南市大神一丁目 2 2 1 1 番地 6、2 2 1 1 番地 1
1
家屋 番号 2 2 1 1 番 6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 77.08平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 8 月 22 日受理
令和 7 年 10 月 9 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 周南市大神一丁目

地 番 2 2 1 1 番 6

地 目 宅地

地 積 9 8 . 2 0 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 周南市大神一丁目

地 番 2 2 1 1 番 1 1

地 目 宅地

地 積 7 0 . 6 1 平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 周南市大神一丁目

地 番 2 2 1 1 番 1 2

地 目 公衆用道路

地 積 1 2 平方メートル

共有者 亡B相続財産 持分2分の1

4 所 在 周南市大神一丁目 2 2 1 1 番地 6、2 2 1 1 番地 1
1

家屋 番号 2 2 1 1 番 6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 77.08平方メートル

所有者 亡A相続財産



不 動 産 の 表 示		『物件目録』のとおり	
住 居 表 示		山口県周南市大神一丁目18番2号	
土 地		物件1、2	
	現 況 地 目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
	形 状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 「その他の事項」のとおり	
	占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
	下 記 以 外 の 建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
	そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」のとおり	
建 物		物件4	
	種 類、構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 「その他の事項」のとおり ☐ 構 造： ☐ 床面積：	
	物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある 種 類： ☐ 「その他の事項」のとおり 構 造： 床面積：	
	占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家・残置物あり）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

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 3
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 3) ☐ 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（物件1、2の土地は一体利用。）のほか、公衆用道路である。

本件建物は、空き家であるが、家財道具、日用品等が残されている。

■物件1、2、3（土地）について

（形状）

本土地について、「公図」の精度は高いものではないが、「地積測量図」が存する。

進入路等に関して、以下のとおり、本件所有者Bは共有持分を有しているが、本件競売の対象外である。

- ・ 2 2 1 1 番 8 共有持分 2 分の 1
- ・ 2 2 1 1 番 9 共有持分 1 0 分の 1
- ・ 2 2 1 3 番 5 共有持分 1 0 分の 1

■物件3（土地）について

（その他の事項）

本件競売の対象は、共有持分（持分 2 分の 1）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 ）

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

関係者の陳述、不動産登記事項証明書の内容、住民票（除票）等の内容、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

(6 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8月25日 (月)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→8月29日受領 (郵券: 110円+110円使用)
" " 10:50 - 11:20	山口地方法務局 ☒ 本局 ☐ 周南支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" " 11:40 - 12:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" "	執行官室	所有者亡A相続財産代表者あて調査通知 (FAX)
" "	執行官室	所有者亡B相続財産代表者あて調査通知 (FAX)
令和7年8月29日 (金) 11:10 - 11:25	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 周南支局	登記事項証明書等交付 (要約書) 地図等閲覧 (地積測量図)
令和7年9月8日 (月) 9:40 - 9:45	(携帯電話)	所有者亡B相続財産代表者から電話聴取
令和7年9月10日 (水) 12:30 - 13:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" "	執行官室	所有者亡A相続財産代表者あて調査期日通知 (FAX)
" "	執行官室	所有者亡B相続財産代表者あて調査期日通知 (FAX)
令和7年9月16日 (火) 10:00 - 10:40	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、建物立入調査、写真 撮影、近隣の者と面談 〔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

(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9月19日 (金) 12:10 - 12:15	柳井市役所	占有資料交付
" " " " 15:00 - 15:20	周南市役所	占有資料交付
令和7年9月22日 (月) 16:20 - 16:25	執行官室	所有者亡A相続財産代表者から電話聴取
令和7年10月6日 (月) 8:50 - 9:20	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

(8 枚目)



A 大神2丁目
B 大神1丁目

請求部	所在	周南市大神一丁目				地番	2211番6			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治20年10月				備付年月日(原図)		補記事項			

縮小 (A3-A4)

登記年月日：昭和58年4月22日

前	2211-1	後	2211-1.3~9	新	2211-1.3~9.12
---	--------	---	------------	---	---------------

1204212

(D) 2211-3

NO	底辺	高さ	積面積
1	7.17	1.92	13.7664
2	7.17	1.95	13.9815
3	5.01	1.78	8.9178
4	14.68	0.98	14.3864
5	2.55	0.69	1.7595
6	2.17	1.53	3.3201
7	9.84	1.51	14.8584
70.9901 x 1/2 = 35.49505 m ²			

(A) 2211-4

NO	底辺	高さ	積面積
1	13.90	2.07	28.7730
2	14.33	3.94	56.4602
3	15.81	4.59	72.5679
4	15.81	4.85	76.6785
5	13.04	2.68	34.8664
6	10.62	4.79	50.8698
7	6.45	1.24	7.9980
328.0338 x 1/2 = 164.0169 m ²			

(二) 2211-5

NO	底辺	高さ	積面積
1	4.75	0.95	4.5125
2	7.91	2.37	18.7487
3	9.01	1.80	16.2180
4	15.71	3.81	59.8551
5	15.71	1.34	21.0514
6	14.54	5.25	76.3350
7	13.97	5.21	72.7837
8	13.97	5.07	70.8279
340.3303 x 1/2 = 170.16515 m ²			

(本) 2211-6

NO	底辺	高さ	積面積
1	10.15	0.98	9.9470
2	13.04	2.38	31.0352
3	13.04	7.81	101.8424
4	12.58	4.26	53.5908
196.4154 x 1/2 = 98.2077 m ²			

(A) 2211-7

NO	底辺	高さ	積面積
1	10.88	0.93	6.8544
2	12.56	1.42	17.8352
3	12.56	2.19	27.5064
52.1960 x 1/2 = 26.0980 m ²			

(B) 2211-8

NO	底辺	高さ	積面積
1	7.21	3.29	23.7200
2	7.21	1.04	7.4984
3	5.82	2.86	16.6452
47.8645 x 1/2 = 23.93225 m ²			

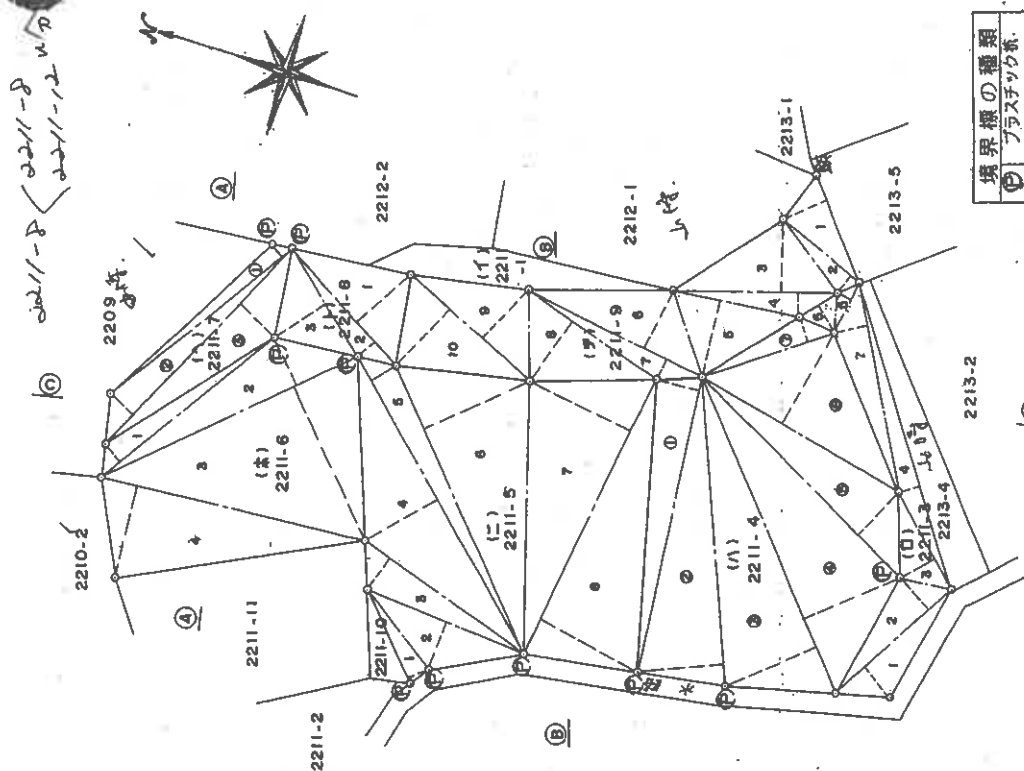
(F) 2211-9

NO	底辺	高さ	積面積
1	5.25	2.18	11.4450
2	4.56	0.94	4.2864
3	7.68	3.28	25.1904
4	7.68	1.16	8.9088
5	5.95	3.62	21.5390
6	9.01	2.97	26.7597
7	9.01	1.04	9.3704
8	7.18	3.42	24.5556
9	7.34	3.06	22.4604
10	7.34	3.55	26.0570
180.5727 x 1/2 = 90.28635 m ²			

土地所在図 地積測量図

地番 2211-1
2211-3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
土地の所在 新南陽市 大田区 大田町 大田1丁目 大田1-12

昭和58年4月22日登記



境界線の種類	
①	ガラスフェンス

申請人
[Redacted]

地図番号
[Redacted]

作製者
土地家屋調査士
[Redacted]

縮尺
1/250 m

縮小 (A3→A4)

(10 枚目)

縮小 (A 3→A 4)

(11 枚目)

請求番号: 12-3

(2/2)

1204213

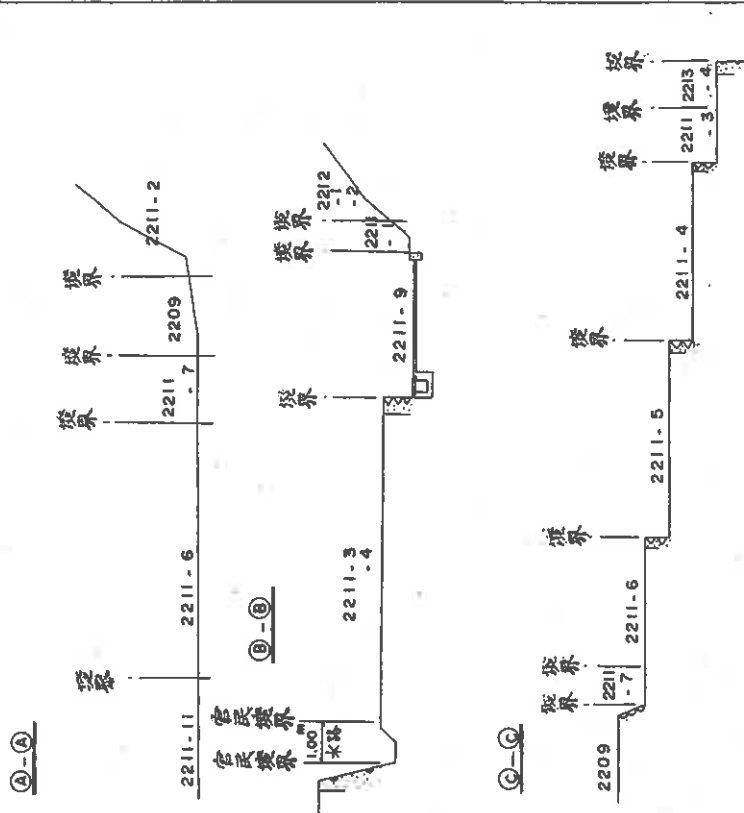
土地積測 土地所在量

2211-3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

新南陽市志字畵田字太神

周南市 大神一丁目

昭和58年4月22日登記



作製者	土地家屋調査士 岡 寛	1958年4月19日作製	申請人	縮尺	1/250
-----	----------------	--------------	-----	----	-------

山口県土地家屋調査士会 用紙

登記年月日：昭和58年4月22日

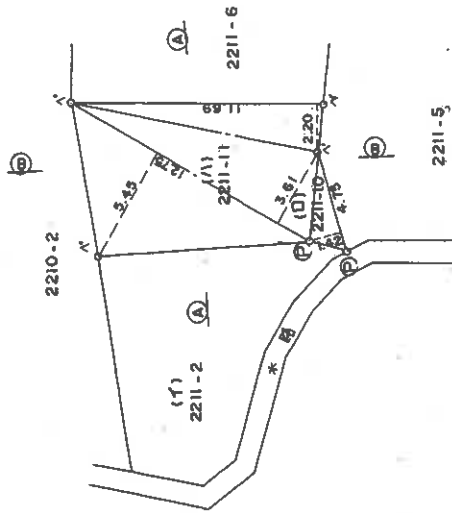
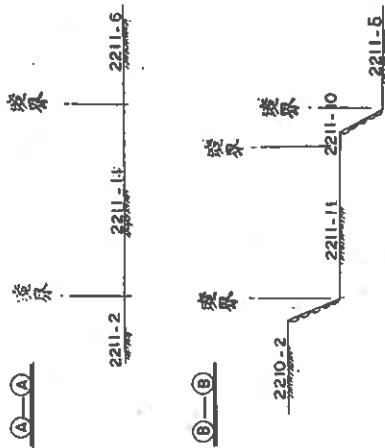
前	2211-2	後	2211-2, 10, 11 新
---	--------	---	------------------

1204214

土地所在図
地積測量図

地番	2211-2 2211-10, -11
土地の所在	岡南町大字大井

昭和58年4月22日 登記



区画番号	底辺長さ	高さ	面積
2211-10	4.75	1.42	6.7450
合計	6.7450	$\frac{1}{2} \times 6.7450 \times 12.75 = 3.3725$	3.3725 m ²

区画番号	底辺長さ	高さ	面積
2211-10	4.75	1.42	6.7450
合計	6.7450	$\frac{1}{2} \times 6.7450 \times 12.75 = 3.3725$	3.3725 m ²

境界線の種類	種類
①	プラスチック板
②	木

作製者	土地家屋調査士
申請人	山口県土地家屋調査士会
地図番号	年 4 月 19 日 作製

縮尺 1/250 (m)

登記年月日：昭和58年8月15日

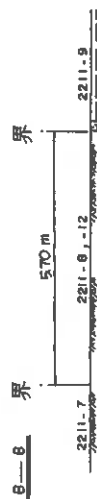
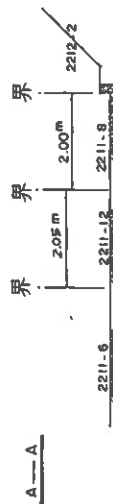
公用

土地所在図
地積測量図

地番	2211-8-12
土地の所在	新潟県新潟市中央区大井町 新潟市大井町丁目

1204215

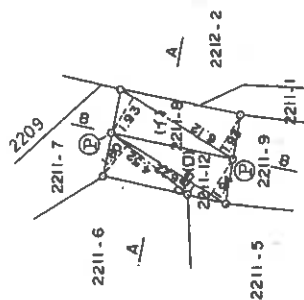
昭和58年8月15日 登記



求積

底辺	高さ	倍面積
6.12	1.93	11.8116
6.12	1.93	11.8116
23.6232 x 1/2 = 11.8116 m ²		

底辺	高さ	倍面積
6.22	1.94	12.0668
6.22	0.65	4.0430
4.52	1.80	8.1360
24.2458 x 1/2 = 12.1229 m ²		



境界線の種類 ② 合成樹脂杭

作製者
土地家屋
調査士

申請人
[Redacted]
8月15日(作製)

地図番号

縮尺
1/250(m)

縮小 (A3-A4)

(13 枚目)

登記年月日：昭和58年9月7日

5203900

各階平面図

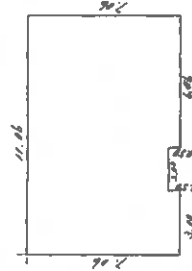
建物図面
(各階平面図)

家屋番号 22111番 6

周南市 美鈴二丁目

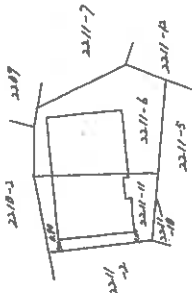
建物の所在 新南陽市大字高田中六丁目2211番地6、2211番地11

昭和58年9月7日登記



床面積

7.06	×	6.06	=	42.7836
6.56	×	2.00	=	13.12
7.06	×	3.00	=	21.18
合計				77.0836 m ²



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

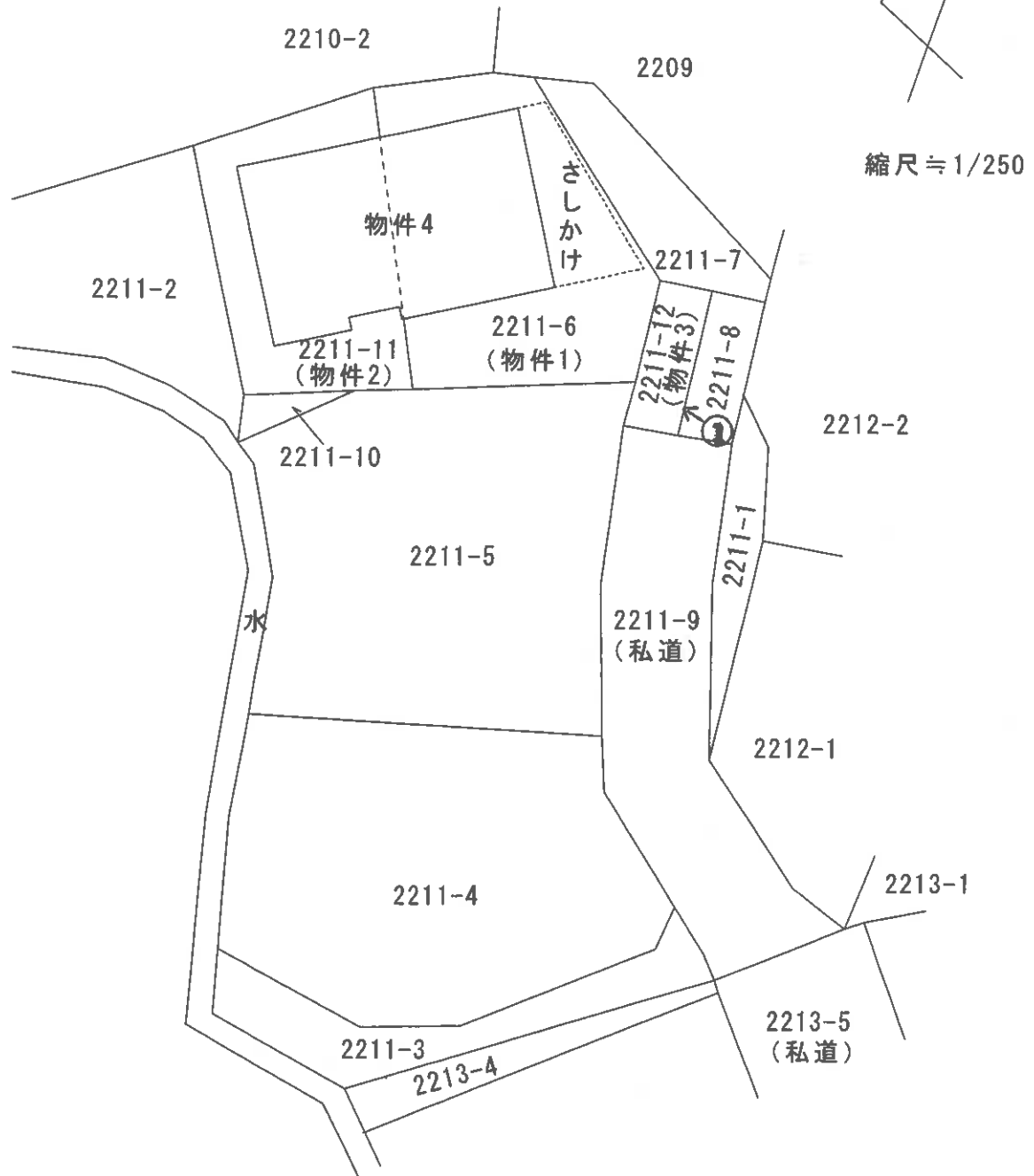
申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

縮小 (A3→A4)

[土地建物位置関係図]



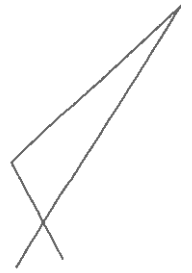
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

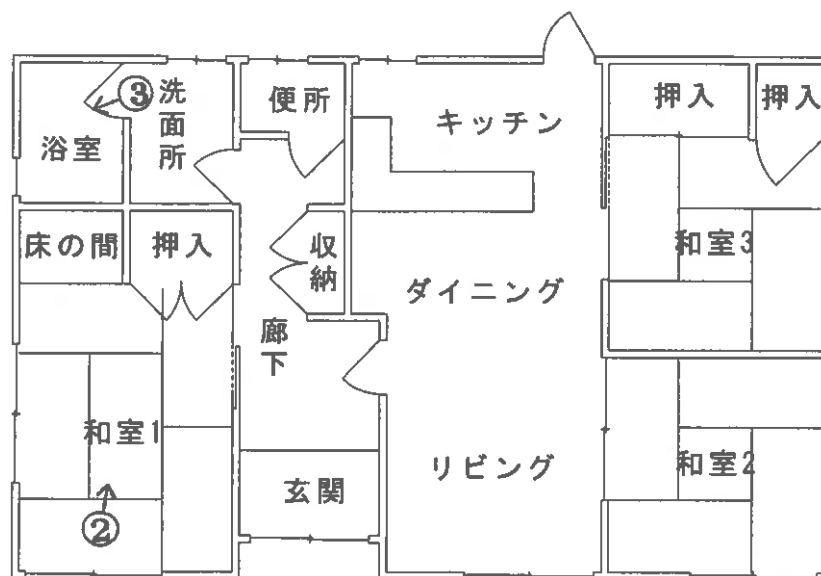
当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

(15 枚目)

[建物間取図]



縮尺 ≒ 1/100



※ 評価人作成図面に基づいて作成

当該図面は建物の間取の概要を示すため建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

○写真1



○写真2



○写真3



令和 7 年 々 第 7 号
令和 7 年 9 月 1 6 日調査
令和 7 年 1 0 月 2 3 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

藤田 泰宜

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7 0 5 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 2 4 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 6 1 , 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 1 , 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 3 0 9 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は物件1～4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の土地の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	周南市大神一丁目 2211 番 6 宅地 98.20 m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	周南市大神一丁目 2211 番 11 宅地 70.61 m ²	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	周南市大神一丁目 2211 番 12 公衆用道路 12 m ² (持分 2 分の 1)	同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	周南市大神一丁目 2211 番地 6, 2211 番地 11 2211 番 6 居宅 軽量鉄骨造瓦葺平家建 77.08 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1～3	・法務局備付の地図に準ずる図面、地積測量図等の確認資料を基に調査を行った。概ね地積測量図等のおりと思われるが、現地調査においては境界杭等が確認出来なかった。当該土地の正確な範囲、面積等の確定に当たっては利害関係者立会いの下、専門家による調査、測量を要する。		
4	・法務局備付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。		

以 下 余 白

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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線 新南陽駅北西方 道路距離約 2.2 km		
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅等が見られる住宅地域を形成している。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外、宅地造成工事等規制区域	
画 地 条 件	物 件	1、2	3
	地 積	168.81 m ²	12 m ²
	間 口	約 4m	幅約 2m
	奥 行	約 16m	延長約 6m
	形 状 そ の 他	やや不整形地 特になし	ほぼ長方形地 現況私道
接面道路の状況	物件1、2の土地は、南東側の幅員約4mの舗装私道（建築基準法上の道路ではない。当該私道の一部は物件3の土地）を経由して幅員約4mの舗装私道（1項5号道路）に接面している。		
土地の利用状況等	〔土地の利用状況〕 物件1、2の土地は物件4の建物の敷地として利用されており、物件3の土地は私道の一部となっている。 〔隣地の状況等〕 隣接地は住宅建物の敷地等となっている。		
供給処理施設	上 水 道：不明（特記事項参照） 都 市 ガ ス：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、通常の費用で敷地内への引込みができ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、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
特 記 事 項	・対象不動産に上水道は引き込まれているが、所謂「連合管」で、所有者は不動産業者であるとのことである。詳細は周南市上下水道局にて確認されたい。 ・物件1、2の土地は物件3の土地（私道の一部）を隔てて位置指定道路に接面しているが、物件3の土地は隣接地所有者との共有とな		

	っているため、建替えに当たって建築基準法の接道義務を満たさない可能性がある。詳細は周南市建築指導課に確認されたい。 ・上記位置指定道路は本件土地所有者が共有持分を有しているが、本件競売の対象にはなっていないため、買受人が当然に当該道路を利用できるかは不明である。 ・現地調査において土壌汚染の存在を伺わせる要因は見当たらなかった。土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、目的土地について土壌汚染の専門的な調査は行なっておらず、不確定要素があることからこれを考慮外とした。 ・周南市教育委員会によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外とのことである。 ・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、対象不動産は土砂災害警戒区域に指定されている。
--	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和 58 年 9 月 1 日新築 経 過 年 数 ： 約 42 年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 ：軽量鉄骨造 屋 根 ：瓦葺 外 壁 ：サイディングボード貼等 内 壁 ：クロス貼、プリント合板張等 天 井 ：クロス貼等 床 ：フローリング、畳敷等 設 備 ：電気、給排水、さしかけ等 その他 ：特になし
床 面 積（現 況）	第 3 項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途 ：居宅 間 取 り ：別添の「建物間取図」参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	極めて劣る
建 物 の 利 用 状 況	詳細は「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	・アスベスト含有建材の使用の有無については詳細不明である。また、シロアリ被害の有無等についても詳細は不明である。 ・洗面所で雨漏りしているようである。 ・現地調査において、建物に付属する各種設備についての動作確認は行っていない。従って当該設備が直ちに使用できるか否かは不明である。 ・室内には大量の残置物が存在している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	持分割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ÷カ
1	31,200	0.81	98.20	1/1	0.50	1,241,000
2	31,200	0.81	70.61	1/1	0.50	892,000
3	31,200	0.20	12	1/2	1.00	37,000
合 計						2,170,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（周南－13）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,100 \text{ 円/㎡} & \times & 101.3/100 & \times & 100/103 & \times & 100/120 & \div & 31,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◆ 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+3

◆ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件を考慮した。

イ 個別格差：物件1、2【方位+4、形状▲3、間口狭小▲6、供給処理施設の整備状況▲5、接道状況▲10】により0.81と査定した。

物件3【共同利用する私道▲80】により0.20と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4（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並びに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	建物の価格 (円) ア×イ×ウ÷エ
4	230,000	77.08	0.01	177,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理の状態、内部立入調査による結果等に基づいて現価率を上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ÷ウ
1	1,241,000	0.40	法定地上権	496,000
2	892,000	0.40	法定地上権	357,000
3	37,000	—	—	0
合 計				853,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権、範囲は物件 1、2 に及ぶものと判定し、その割合を 40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ× エ×オ
1	1,241,000	－496,000		0.50	0.60	224,000
2	892,000	－357,000		0.50	0.60	161,000
3	37,000	±0		0.50	0.60	11,000
4	177,000	＋853,000	1.00	0.50	0.60	309,000
一括価格(合計)						705,000

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：大量の廃棄物等の存在、他人が所有する私道を経由して公道に接面しており、通行等に当たって制限を受ける可能性があること等による市場性の減退を上記の通り判定した。

オ：競売市場修正：第2評価の条件欄記載の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－13）

所 在 : 周南市大神1丁目 10312 番 16「大神1－14－14」
価 格 : 38,100 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「新南陽」駅より道路距離約 2.3 kmに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 221 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西側 4.8m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用区域(建ぺい率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 2,140,760 円

物件2 : 1,539,298 円

物件3 : －（持分2分の1）

物件4 : 1,179,641 円

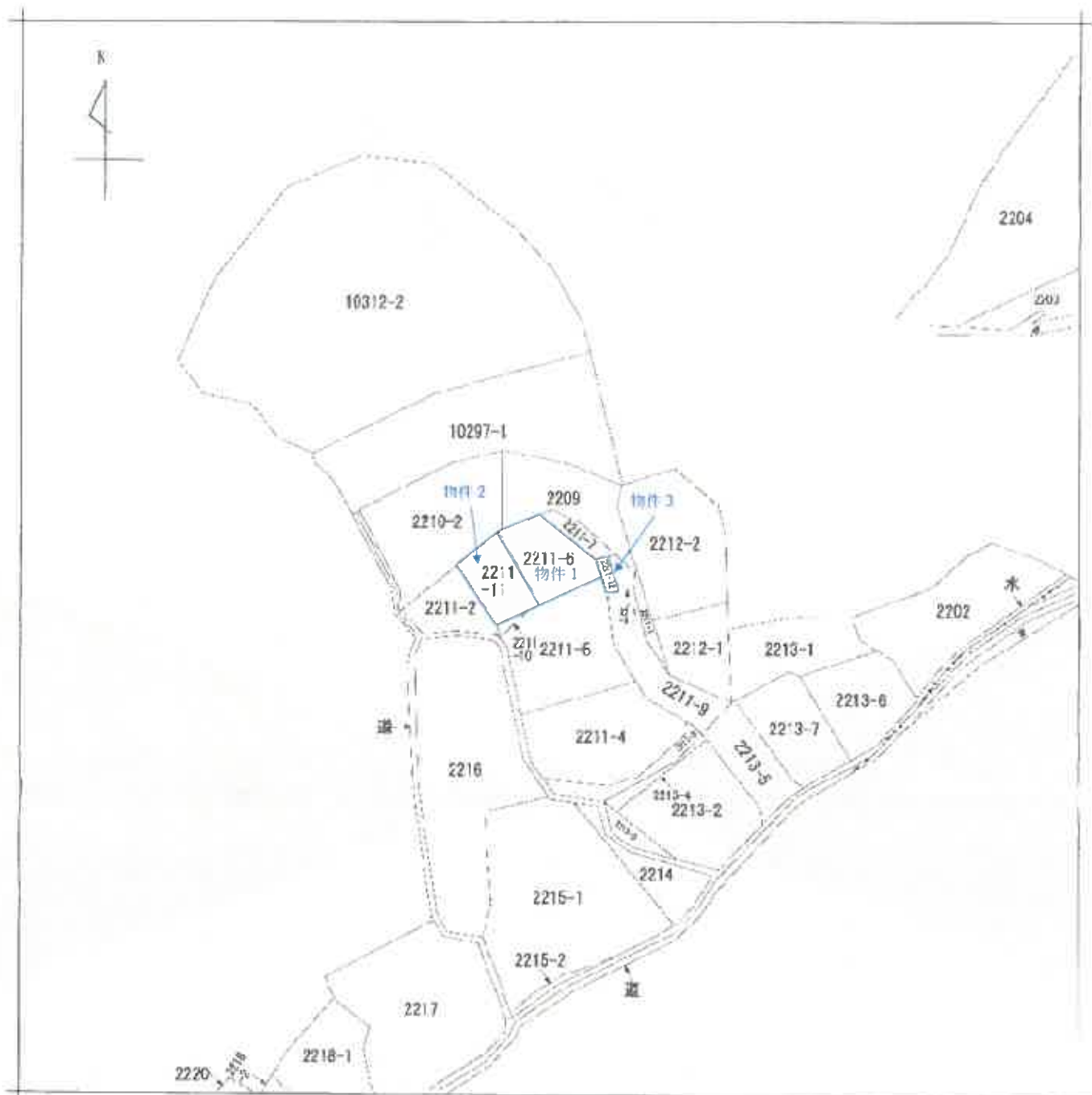
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（国土地理院「地理院地図」）
- 2 地図に準ずる図面写し（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【2枚】

以 上





(注) 地間に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿所定の地図が揃えられらるまでの間、これに代わるものとして書付けられている図面で、一部の位置及び形状の簡略を記載した図面です。



大井 大井

請求 番号	所 在	岡南市大神 丁目				地 番	2211番6		
出 力 形 式	縮尺不明	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	以上土地有権関係地図
作 成 年 月 日	明治20年10月				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7年9月16日

岡南市地方事務所岡南支局

登記官

請求番号：18-1

(1/1)

登記年月日：昭和58年4月22日

前	2211-1	後	2211-1,3~9	新	2211-1,3~9,12
---	--------	---	------------	---	---------------

1204212

(ロ) 2211-3			
NO	辺長	積算	倍面積
1	7.17	1.92	13.7664
2	7.17	1.95	13.9815
3	5.01	1.78	8.9178
4	14.68	0.98	14.3864
5	2.55	0.69	1.7595
6	2.17	1.53	3.3201
7	9.84	1.51	14.8584
70.9901 x 1/2 = 35.49505 m ²			

(ハ) 2211-4			
NO	辺長	積算	倍面積
1	13.90	2.07	28.7730
2	14.33	3.94	56.4602
3	15.81	4.59	72.5679
4	15.81	4.85	76.6785
5	13.04	2.66	34.6864
6	10.62	4.79	50.8698
7	6.45	1.24	7.9980
328.0338 x 1/2 = 164.0169 m ²			

(ニ) 2211-6			
NO	辺長	積算	倍面積
1	10.15	0.98	9.9470
2	13.04	2.38	31.0352
3	13.04	7.81	101.8424
4	12.58	4.26	53.5908
196.4154 x 1/2 = 98.2077 m ²			

(イ) 2211-7			
NO	辺長	積算	倍面積
1	10.88	0.63	6.8544
2	12.56	1.42	17.8352
3	12.56	2.19	27.5064
52.1960 x 1/2 = 26.0980 m ²			

(ト) 2211-8			
NO	辺長	積算	倍面積
1	7.24	3.29	23.7208
2	7.21	1.64	7.4984
3	5.82	2.88	16.8452
47.8645 x 1/2 = 23.93225 m ²			

(フ) 2211-9			
NO	辺長	積算	倍面積
1	5.25	2.18	11.4450
2	4.56	0.94	4.2864
3	7.68	3.28	25.1904
4	7.68	1.16	8.9088
5	5.95	3.62	21.5390
6	9.01	2.97	26.7597
7	9.01	1.04	9.3704
8	7.18	3.42	24.5556
9	7.34	3.06	22.4604
10	7.34	3.55	26.0570
180.5727 x 1/2 = 90.28635 m ²			

(二) 2211-5			
NO	辺長	積算	倍面積
1	4.75	0.95	4.5125
2	7.91	2.37	18.7487
3	9.01	1.80	16.2180
4	15.71	3.81	59.8551
5	15.71	1.34	21.0514
6	14.54	5.25	76.3350
7	13.97	5.21	72.7837
8	13.97	5.07	70.8279
340.3303 x 1/2 = 170.16515 m ²			

作製者
土地家屋
調査士

山口県土地家屋調査士会用紙
昭和58年4月19日作製

申請人

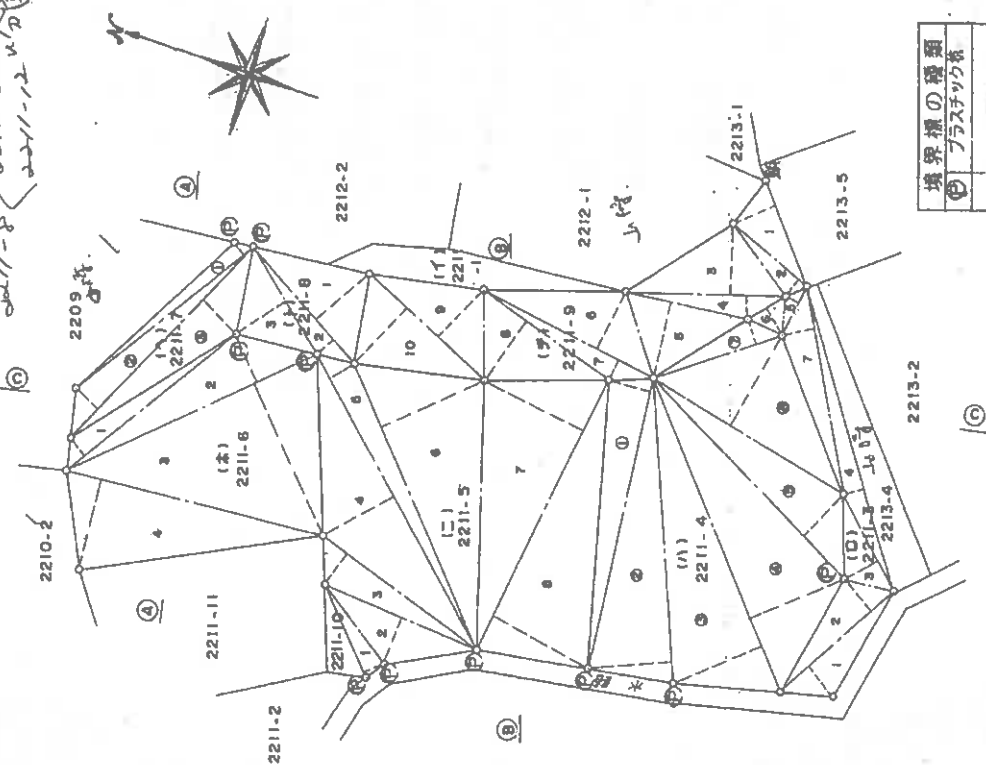
地図番号

縮尺
1/250 m

境界線の種類	
(イ)	プラスチック板

地番	2211-1 2211-3,4,5,6,7,8,9
土地の所在	周南市 新南陽市立第一中学校 平58年4月22日登記

土地所在図
地積測量図



登記年月日：昭和58年4月22日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年9月16日 山口地方裁判所周南支部 登記官

前 同 前 校 校 校

1204213

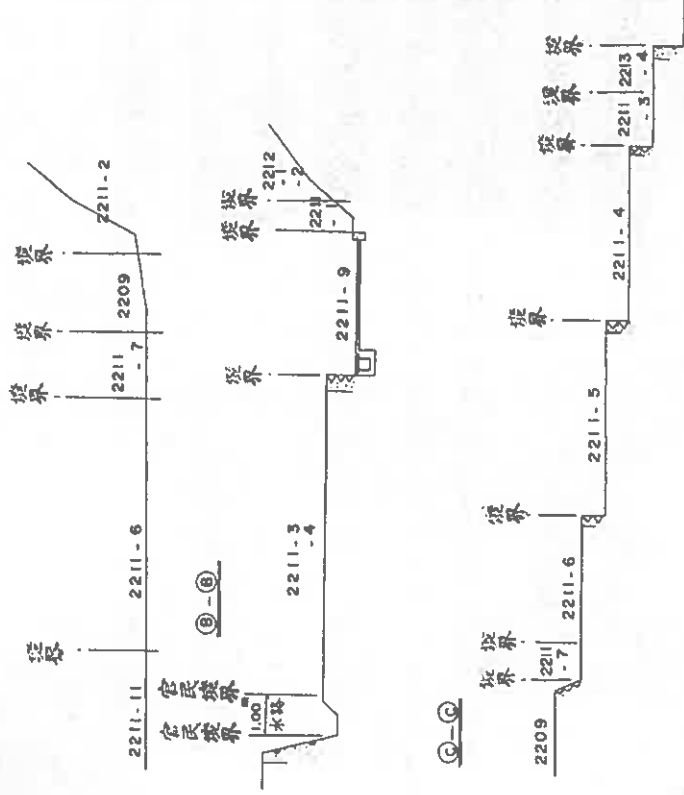
地番	2211-1 2211-3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
土地の所在	新南陽市大字草田字大畑

土地所在図
地積測量図

周南市 大神一丁目

昭和58年4月22日 登記

④-④



④-④

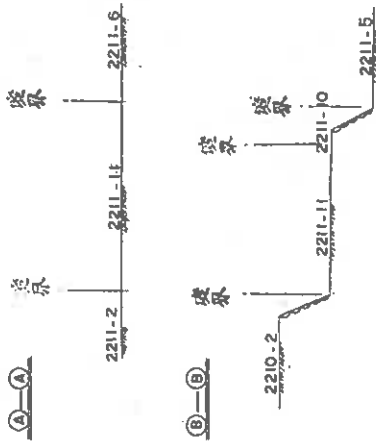
作製者	土地家屋調査士	58年4月19日作製	山口県土地家屋調査士会 用紙
申請人			
地図番号			

縮尺 1/250

登記年月日：昭和58年4月22日

前	2211-2	後	2211-2, 10, 11, 14	新
---	--------	---	--------------------	---

1204214



(A) 2211-11			
底辺	高さ	面積	備
11.69	2.20	25.7180	
12.75	3.81	48.0275	
12.75	5.45	69.4875	
(4) 2336 x 1/2 = 70.6165 m ²			

(D) 2211-10			
底辺	高さ	面積	備
4.75	1.42	6.7450	
6.7450 x 1/2 = 3.3725 m ²			

境界線の種類	
②	プラスチック杭
ハ	バ>キ

作製者	土地家屋調査士	山口県土地家屋調査士会	昭和58年4月19日(作製)
-----	---------	-------------	----------------

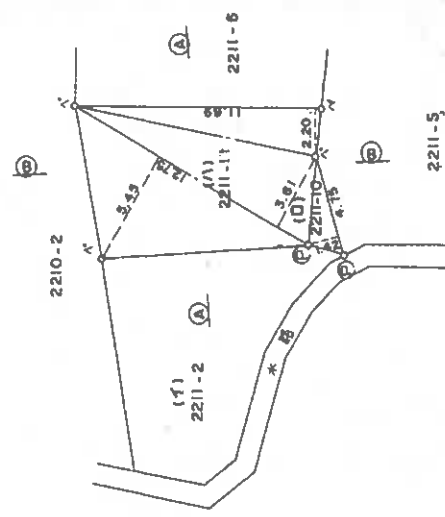
申請人	地図番号
-----	------

縮尺	1/250(m)
----	----------

土地所在図
地積測量図

地番	2211-2
土地の所在	2211-10, 11, 14

昭和58年4月22日 登記



これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月16日 山口地方裁判所南支局 登記官

登記年月日：昭和58年8月15日

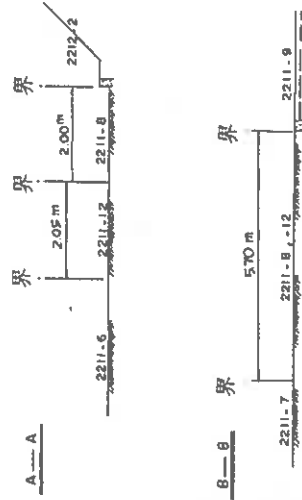
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月16日 山口地方支庁周南支局 登記官

土地所在図
地積測量図

地番	2211-8, -12
土地の所在	新南陽市大字番田字大神 周南市大神丁目

昭和58年8月15日 登記

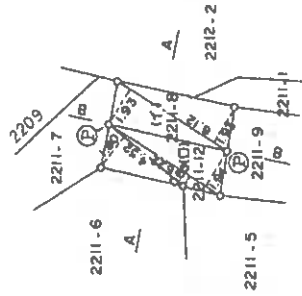
1204215



求積

(イ) 2211-8	底辺	垂線	倍面積
	6.12	1.93	11.8116
	6.12	1.93	11.8116
23.6232 x 1/2 = 11.8116 m ²			

(ロ) 2211-12	底辺	垂線	倍面積
	6.22	1.94	12.0668
	6.22	0.55	4.0430
	4.52	1.80	8.1360
24.2456 x 1/2 = 12.1229 m ²			



境界線の種類 ② 合成樹脂板

作製者	土地家屋調査士	年 8 月 15 日 (作製)
申請人		山口県土地家屋調査士会 用紙
地図番号		

縮尺 1/250 (m)

請求番号：18-4

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58年9月7日

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7年9月16日 山口地方法務局周南支局

5203900

各階平面図

家屋番号

2211番6

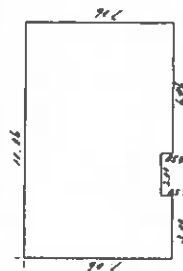
周南市大字神一丁目

建物の所在

新南陽市大字龍田字大神2211番地6、2211番地11

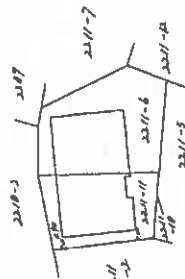
建物図面
(各階平面図)

昭和58年9月7日 登記



床面積

2.06 × 6.06 = 12.4836
6.36 × 3.00 = 19.08
2.06 × 3.00 = 6.18
合計 27.7476 m²



作製者
土地家屋
調査士

製)

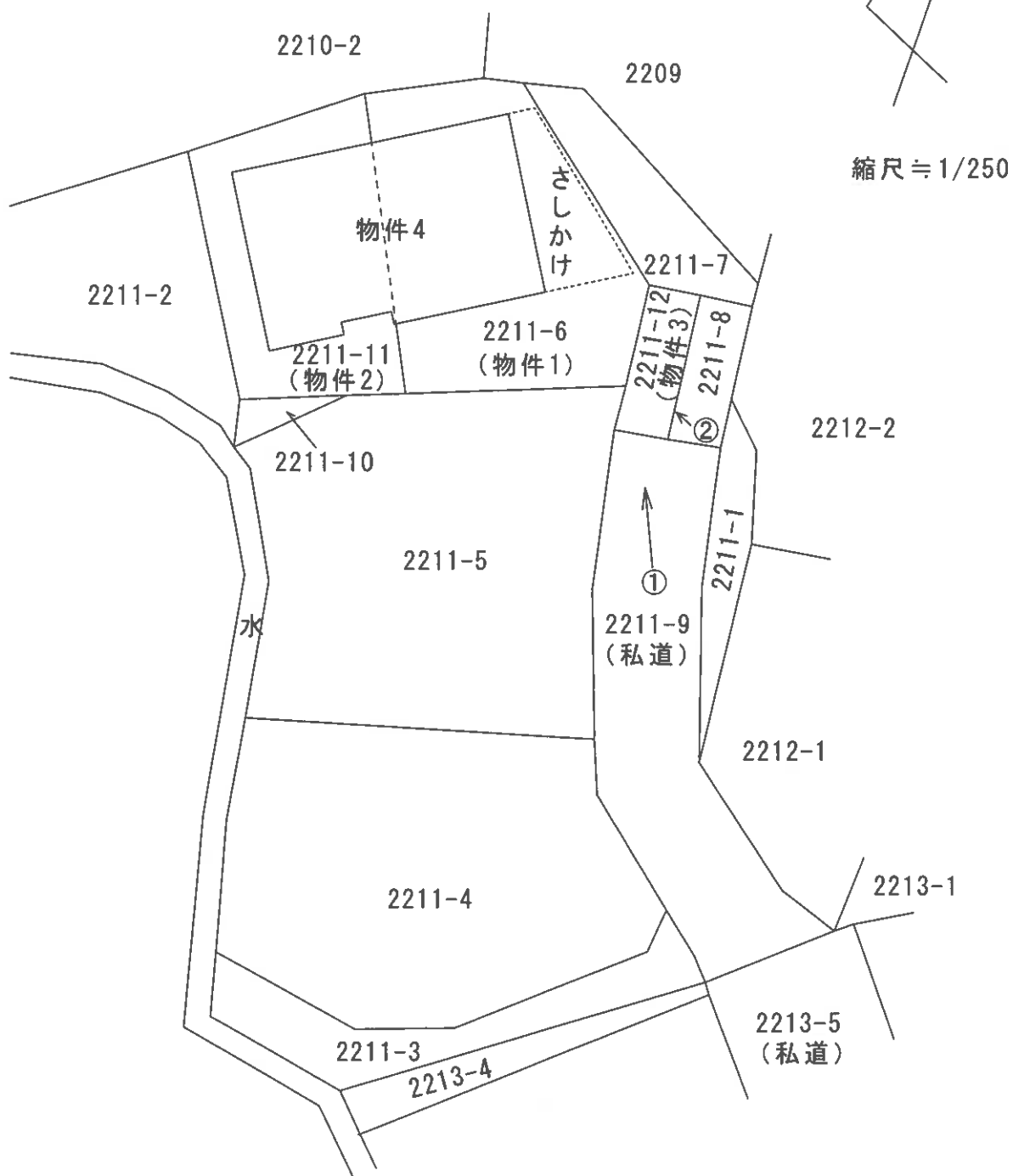
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品紙

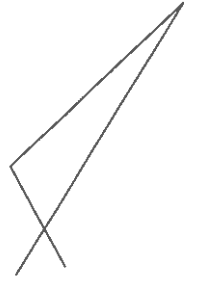
[土地建物位置関係図]



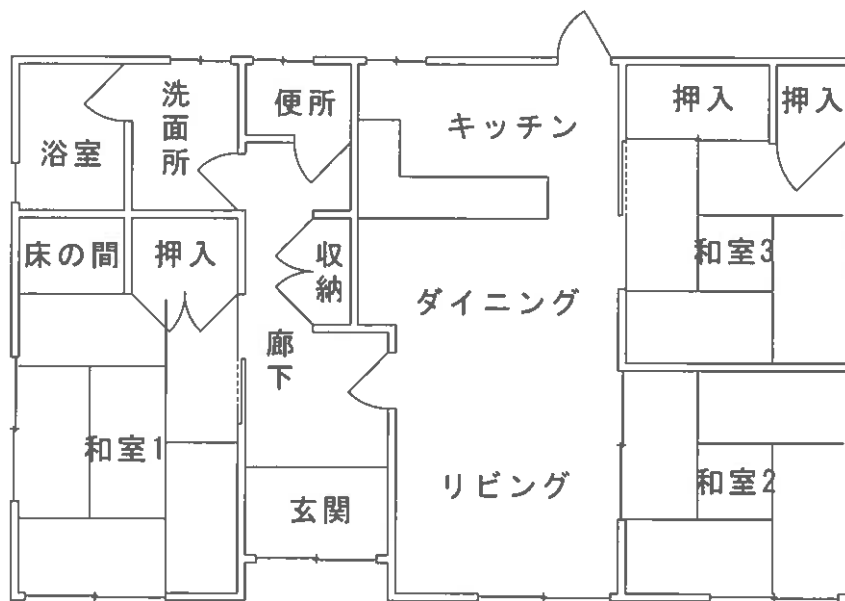
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

[建物間取図]



縮尺 $\approx 1/100$



当該図面は建物の間取の概要を示すため建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

