

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月12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 8年 6月 2日から 令和 8年 6月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月11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 7月 2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 5月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 光市室積新開二丁目 |
| | 地 番 | 5 5 7 0 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 光市室積新開二丁目 5 5 7 0 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 5 5 7 0 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8 . 9 8 平方メートル
2 階 5 7 . 2 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月25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, 2】
別紙物件目録記載のとおり

 - 2 売却により成立する法定地上権の概要
なし

 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1, 2】
本件所有者が占有している。

 - 5 その他買受けの参考となる事項
なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 | 光市室積新開二丁目 |
| | 地 番 | 5 5 7 0 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 光市室積新開二丁目 5 5 7 0 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 5 5 7 0 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8 . 9 8 平方メートル
2 階 5 7 . 2 4 平方メートル |

令和 7 年 (ケ) 第 10 号

令和 7 年 12 月 25 日受理

令和 8 年 2 月 20 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 光市室積新開二丁目
地 番 5 5 7 0 番 2 3
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 0 8 平方メートル
- 2 所 在 光市室積新開二丁目 5 5 7 0 番地 2 3
家屋 番号 5 5 7 0 番 2 3
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 8 . 9 8 平方メートル
2 階 5 7 . 2 4 平方メートル



そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、一戸建ての居宅とその敷地である。

本件建物には、物件所有者が家族とともに居住している。

■物件1（土地）について

（形状）

「地積測量図」について、本土地に直接関係する部分のみを本報告書に添付している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等

■物件所有者

私は、本件不動産の所有者です。

この家には、家族で住んでいます。家の中で犬を飼っています。

(令和8年1月29日面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

■物件の占有について

物件所有者本人の陳述、不動産登記事項証明書の内容、住民票の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

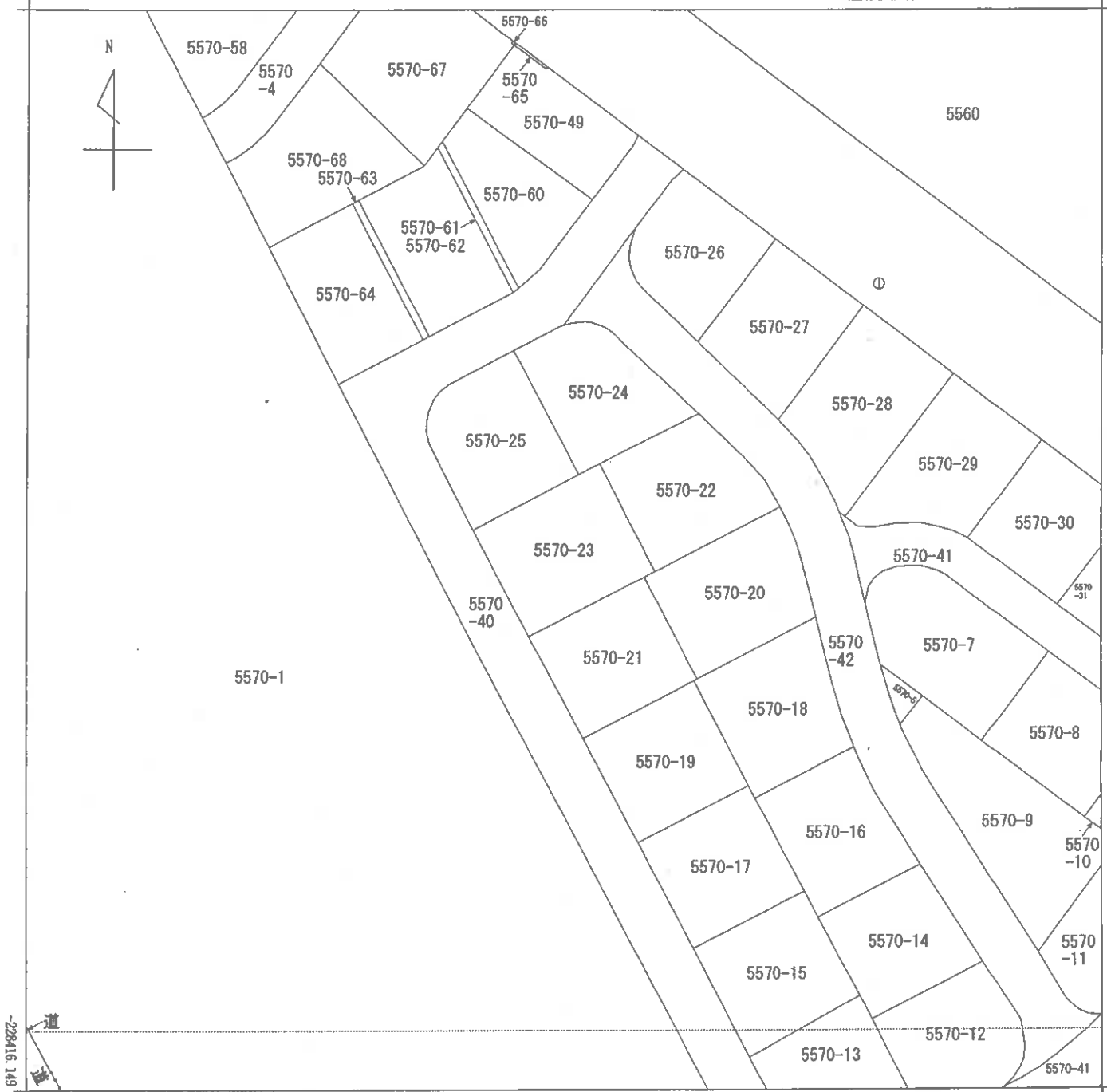
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年12月25日 (木)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→1月13日受領 (郵券：110円+110円使用)
令和7年12月26日 (金) 11:10 - 11:40	山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input checked="" type="checkbox"/> 周南支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" " " " 12:50 - 13:10	光市役所	占有資料交付
" " " " 13:25 - 13:50	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和8年1月5日 (月) 16:00 - 16:30	光市役所	占有資料交付
令和8年1月14日 (水)	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送(速達) (郵券：410円使用)
令和8年1月29日 (木) 9:50 - 10:50	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者と面談、 建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和8年2月5日 (木) 7:30 - 7:45	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いて補充調査)
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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)



地番区域見出
 室積新開 2 丁目
 室積新開 1 丁目

請求部	所在	光市室積新開二丁目			地番	5570番23	
出力縮尺	1/500	精度区分	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	昭和42年11月	備付年月日(原図)	昭和55年4月1日	補記事項

縮小 (A3→A4)

土地所在図
土地積測量図 1/21

地番 5570-5-7-42

土地の所在 光市壺積新開二丁目

前 5570-5 後 5570-7-42 新 5570-5-7-42

昭和13年12月21日登記

全体図

1609800



引照点の表示

点	X座標	Y座標	備考
A1	54.244	-1.137	金属旗
A2	30.175	54.151	金属旗
A3	142.804	86.775	金属旗
A4	156.035	24.329	金属旗
A5	85.009	26.941	金属旗
A6	54.647	30.253	金属旗
A3-1	147.254	70.114	金属旗

申請人

地図番号 L'35-2 L'35-4

縮尺 1/1000

土地家屋調査士

山口県土地家屋調査士会

平成13年12月1日作成

縮小 (A3-A4)

(8 枚目)

登記年月日：平成13年12月21日

公用

土地積測量図 6/2

地番 5570-18-25
5-1n-42
土地の所在 光市壺積新開二丁目

前 同 前 後 “ 新 “

昭和13年12月21日登記 3/9

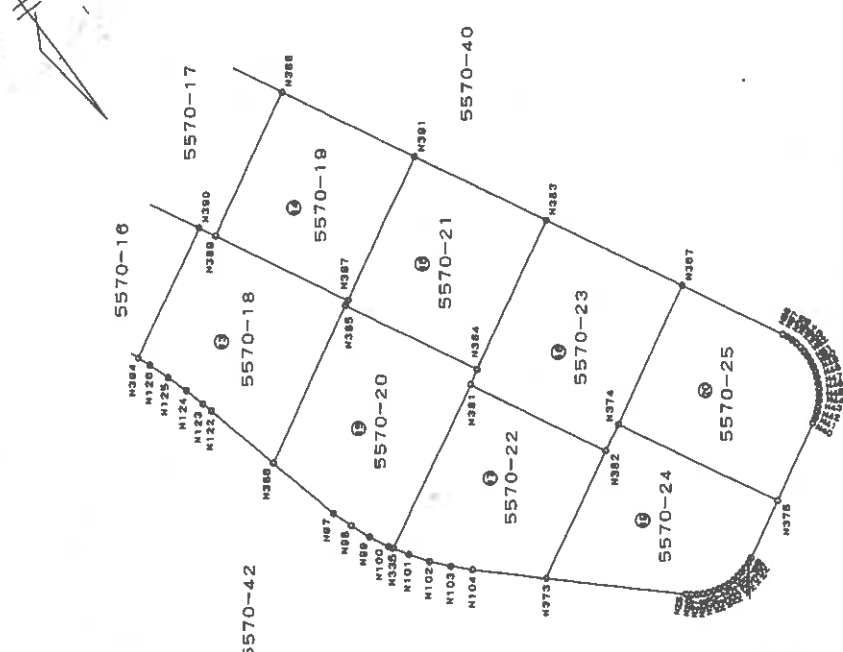
表積算

1609805

地番	NO	面積	Xn	Yn	Xn · (Yn+Yn-1)	距離
5570-18	N386	42.284	95.815	42.284	-912.918970	7.503
	N122	46.988	101.760	46.988	542.177280	1.009
	N123	47.012	102.553	47.012	188.687520	2.014
	N124	48.828	104.159	48.828	245.919360	2.023
	N125	48.973	105.827	48.973	235.782550	2.017
	N126	51.056	107.529	51.056	185.572407	1.280
	N384	108.838	51.696	135.1891272	135.1891272	13.018
	N380	103.148	83.500	114.1538816	114.1538816	1.748
	N389	101.562	82.783	-663.000108	-663.000108	13.748
	N387	50.990	50.990	-557.487415	-557.487415	0.507
	N385	50.506	50.506	-1311.234738	-1311.234738	15.081
	合計	446.052178		223.0200695		
	合計	223.02		223.02		m ²

地番	NO	面積	Xn	Yn	Xn · (Yn+Yn-1)	距離
5570-19	N388	75.803	95.456	75.803	701.320926	13.748
	N391	70.110	82.980	70.110	-1571.581930	14.493
	N387	50.989	88.085	50.989	-854.580985	13.748
	N389	62.763	101.562	62.763	1923.279594	14.489
	合計	368.446925		189.2234625		
	合計	189.22		189.22		m ²

地番	NO	面積	Xn	Yn	Xn · (Yn+Yn-1)	距離
5570-20	N335	34.518	84.044	34.518	-1250.530450	0.431
	N100	34.681	85.043	34.681	87.764376	2.002
	N89	35.550	86.847	35.550	166.398852	2.006
	N88	36.597	88.558	36.597	182.525082	2.001
	N87	37.724	90.212	37.724	513.035644	7.302
	N386	42.284	95.815	42.284	1801.475530	15.081
	N385	56.509	88.309	56.509	761.985078	13.487
	N384	50.815	77.071	50.815	-543.427821	1.500
	N381	48.455	77.703	48.455	-1268.325781	18.471
	合計	462.810705		231.4053525		
	合計	231.40		231.40		m ²



申請人
地図番号 L:35-2
縮尺 1/500

製作者 土地家屋調査士
作成日 平成13年12月1日(制作)

山口県土地家屋調査士会 用紙

縮小 (A3-A4)

(9 枚目)

請求番号: 5-2

(5/20)

土地積測量図 7/21

前同前

新

新

土地の所在 光市壺積新開二丁目

地番 5570-18-25

昭平13年12月21日登記

1609806

地番	NO	面積	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
5570-21	N381	全地積	82,990	70,110	018,358460	13,489
	N382	全地積	70,750	64,417	-1365,121250	14,999
	N383	全地積	77,071	50,815	-609,708981	13,497
	N384	全地積	89,309	59,508	548,339959	0,507
	N387	全地積	88,085	56,999	1212,048380	14,483
		合計			404,918598	
		合計	202,4582990		202,45	

地番	NO	面積	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
5570-22	N373	全地積	70,403	31,812	-775,233926	6,938
	N104	全地積	77,302	32,548	81,402180	2,009
	N103	全地積	78,345	32,895	60,698925	1,988
	N102	全地積	81,293	33,313	86,414459	1,999
	N101	全地積	83,195	32,928	100,249975	1,585
	N335	全地積	84,044	34,518	1314,297388	16,471
	N381	全地積	77,703	49,455	701,813498	14,003
	N382	全地積	95,006	43,550	-1146,900858	12,944
		合計			422,771645	
		合計	211,3658225		211,38	

地番	NO	面積	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
5570-23	N383	全地積	70,750	64,417	544,775000	14,005
	N377	全地積	58,049	58,515	-1070,719805	13,832
	N374	全地積	63,880	45,972	-955,964200	2,671
	N384	全地積	65,006	43,950	228,415989	14,003
	N381	全地積	77,703	48,455	594,512295	1,500
	N384	全地積	77,071	50,815	1153,136302	14,999
		合計			462,161490	
		合計	231,0807450		231,08	

地番	NO	面積	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
5570-24	N373	全地積	70,403	31,812	924,897338	12,944
	N382	全地積	85,006	43,550	820,484960	2,671
	N374	全地積	63,880	45,972	-288,034920	16,412
	N375	全地積	48,970	36,041	598,217520	5,828
	N39	全地積	51,420	33,750	-295,493780	0,522
	N36	全地積	51,671	33,295	-46,607242	0,528
	N37	全地積	51,891	32,854	-43,803123	0,514
	N38	全地積	52,281	32,452	-40,893742	0,524
	N34	全地積	52,942	32,072	-38,787154	0,535
	N35	全地積	53,041	31,715	-35,988593	0,532
	N33	全地積	53,409	31,399	-31,600178	0,520
	N32	全地積	53,910	31,124	-27,440190	0,524
	N31	全地積	54,378	30,890	-22,947938	0,521
	N30	全地積	54,895	30,702	-18,105450	0,527
	N29	全地積	55,372	30,500	-13,898372	0,517
	N28	全地積	55,877	30,451	-8,443213	0,527
	N27	全地積	56,401	30,391	-3,948070	0,525
	N26	全地積	56,926	30,381	1,878558	0,534
	N25	全地積	57,458	30,424	82,222398	13,078
		合計			414,565752	
		合計	207,2828760		207,28	

地番	NO	面積	Xn	Yn	Xn · (Yn+1-Yn-1)	距離
5570-25	N374	全地積	63,880	45,972	1243,999120	13,832
	N367	全地積	58,049	58,515	472,334956	10,425
	N59	全地積	48,130	54,114	-225,348920	0,519
	N57	全地積	48,130	53,878	-24,934448	0,524
	N56	全地積	47,994	53,599	-38,910400	0,531
	N55	全地積	47,269	53,278	-31,070230	0,522
	N54	全地積	46,984	52,926	-34,847276	0,530
	N53	全地積	46,522	52,539	-36,566292	0,505
	N52	全地積	46,213	52,140	-39,996987	0,545
	N51	全地積	45,921	51,680	-42,155478	0,517
	N50	全地積	45,661	51,222	-42,155478	0,538
	N49	全地積	45,478	50,724	-44,841908	0,510
	N48	全地積	45,330	50,230	-45,873890	0,537
	N47	全地積	45,214	49,712	-46,977346	0,520
	N46	全地積	45,143	49,197	-46,993993	0,527
	N45	全地積	45,115	48,671	-47,009930	0,517
	N44	全地積	45,140	48,155	-47,308720	0,535
	N43	全地積	45,168	47,623	-46,925128	0,516
	N42	全地積	45,310	47,119	-45,808410	0,533
	N41	全地積	45,473	46,612	-44,830978	0,519
	N40	全地積	45,672	46,133	-345,782712	7,921
	N375	全地積	48,970	39,041	-7,884170	16,442
		合計			439,187200	
		合計	219,5936000		219,59	

申請人

地図番号

縮尺 1/

山口県土地家屋調査士会 平成13年12月1日(制作)

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小 (A3→A4)

登記年月日：平成16年2月27日

公用

各階平面図

5612774

家屋番号 5570番23

建物図面

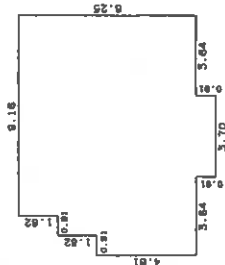
(各階平面図)

平成16.2.27

建築物の所在 光市室積新開二丁目5570番地23

昭・平16年2月27日 登記

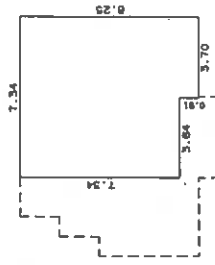
1階



求積表

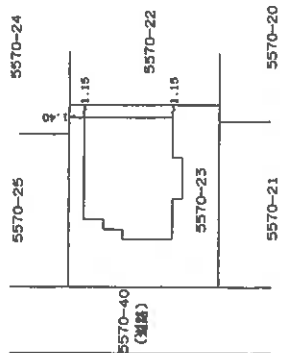
0.91 X 4.61	=	4.1951
0.91 X 6.43	=	5.8513
9.16 X 8.25	=	75.9700
0.91 X 3.70	=	3.3670
計		89.3834
床面積		89.98 m ²

2階



求積表

7.34 X 7.34	=	53.8756
0.91 X 3.70	=	3.3670
計		57.2426
床面積		57.24 m ²



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成16年2月27日作製)

山口県土地家屋調査士会 用紙

縮小 (A3-A4)

(11 枚目)

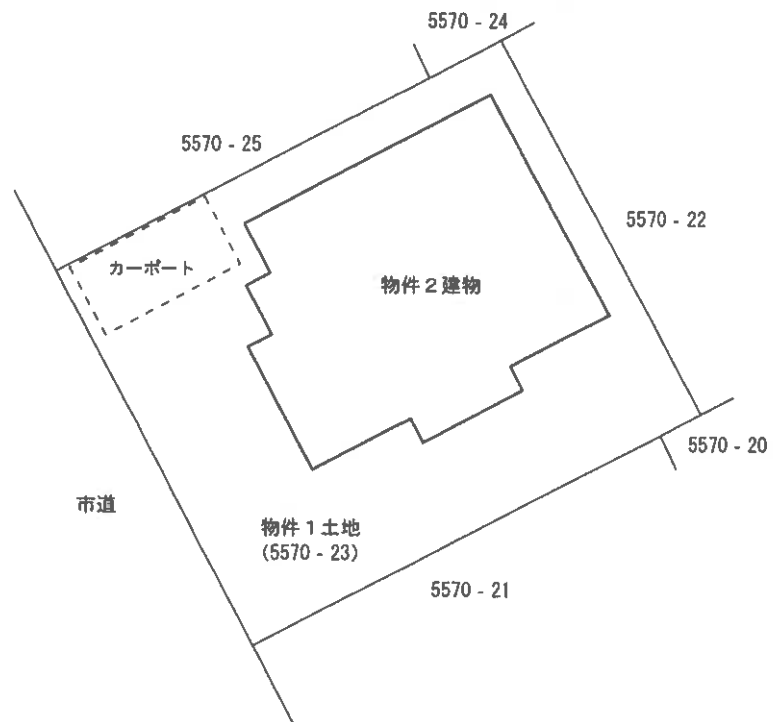
請求番号：5-3



土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

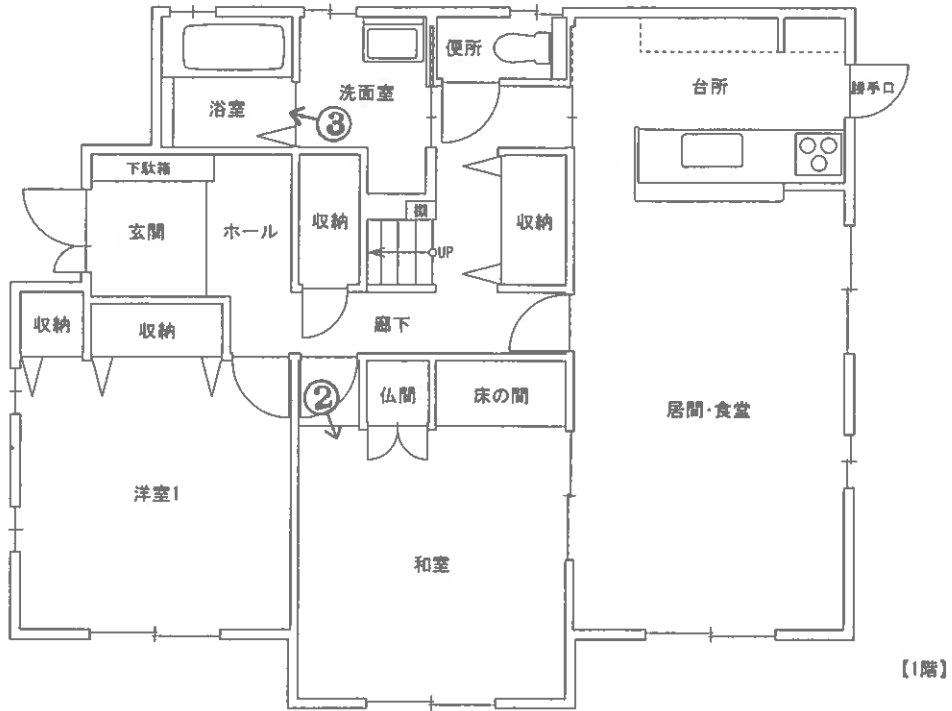
○➤ : 写真撮影位置及び方向



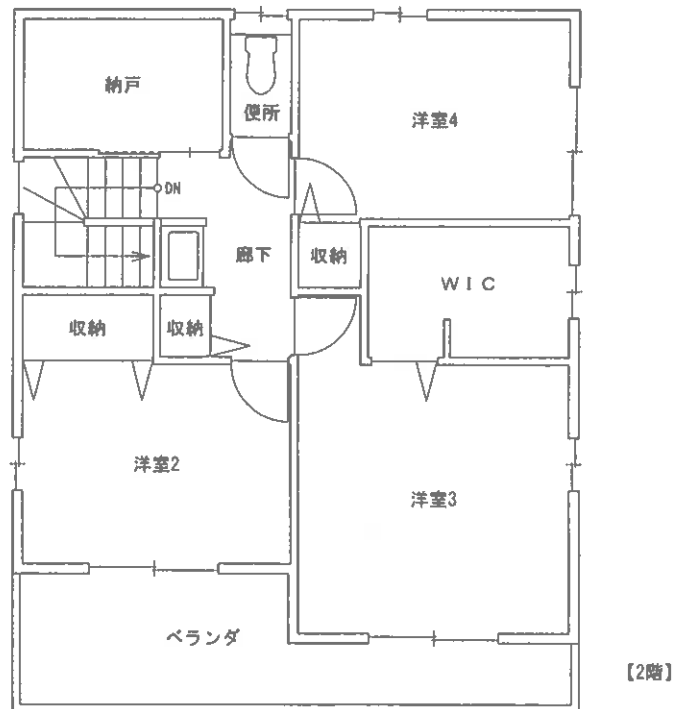
※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

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

○➤: 写真撮影位置及び方向



【1階】



【2階】

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

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

図面名称	建物間取図	縮尺	約1/100
------	-------	----	--------

○写真1

・物件2



○写真2

・和室



○写真3

・浴室



令和7年(ケ)第10号
令和8年1月29日 現地調査
令和8年2月11日 評価

山口地方裁判所 周南支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原田 一雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,151,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,290,000 円
物件2(建物)	金 4,861,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	光市室積新開二丁目 5570番23 宅地 231.08㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	光市室積新開二丁目5570番地23 5570番23 居宅 軽量鉄骨造瓦葺2階建 1階 88.98㎡ 2階 57.24㎡ (合計 146.22㎡)	
番号	特記事項		
1	<p>・物件1土地の形状については、地図(法第14条第1項)及び地積測量図等記載の形状と概ね一致すると思われる。なお、詳細な調査は不能であり、物件1土地の正確な地積及び境界等を把握するためには、専門家による調査及び測量等が必要になる。</p>		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR山陽本線「光」駅の南東方・道路距離約6.5km 「東部いこいの家前」バス停の北方・道路距離約220m	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。大きな地価変動要因はなく、今後も現状維持で推移していくものと予想される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 景観計画区域
画地条件	間口約14.0m、奥行約16.5m、規模231.08㎡(登記数量)、ほぼ長方形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南西側で幅員約6.0mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路※)に、ほぼ等高に接面する。(※山口県周南土木建築事務所聴取)	
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅の敷地等。	
供給処理施設	<p>上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり</p> <p>(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・カーポートが存するが経済的価値はないと判断した。 ・山口県土砂災害警戒区域等マップによれば、対象地の北東側が土砂災害警戒区域に隣接しているように見えるが、詳細は不明である。 	

	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである。(光市教育委員会聴取) ・現地外観調査、資料調査等の範囲内では、土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。なお、土壌汚染の実態については専門調査機関による調査が必要であり、ここで土壌汚染の可能性について完全否定するものではないが、土壌汚染については評価上考慮外とした。
--	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成16年2月23日新築 経過年数：約22年 経済的残存耐用年数：約8年
仕様	構造：軽量鉄骨造 屋根：瓦葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス、和室天井材等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水等
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：添付「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内で犬を飼っているとのことである。 ・雨漏り及びシロアリ被害等の有無については詳細不明である。また、アスベスト含有建材の有無についても詳細不明である。 ・建物に付属する各種設備についての動作確認は不能である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	29,700	1.03	231.08	0.90	6,362,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 光(県) - 2

公示価格等 (円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 (円/㎡)
a	b	c	d	a×b×c×d=e
28,300	$\frac{99.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	29,700

◇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：なし。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：方位 1.03 と査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	200,000	146.22	0.19	5,556,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用した。

ウ 現価率：経済的全耐用年数 30 年、経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 8 年、観察減価率 30%、残価率 0%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、以下のとおり現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 8 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = 0.19$$

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	6,362,000	0.40	法定地上権	2,545,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	6,362,000	-2,545,000		1.00	0.60	2,290,000
2	5,556,000	+2,545,000	1.00	1.00	0.60	4,861,000
一括価格 (合計)						7,151,000

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 地価調査価格「光(県) - 2」

所 在 : 光市千坊台2丁目267番
価 格 : 28,300円/㎡
位 置 : JR山陽本線「光」駅の南東方約6.4kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 213㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北側6.0m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした高台の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 4,644,708円
物件2 : 6,337,823円

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

第7 附属資料

- 1 位置図(光市役所・白図 縮尺1/10,000)
- 2 地図(法第14条第1項)写し(法務局備付)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物区面写し(法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上



位置図
光市役所・白図
縮尺1/10,000

地価調査
光(県) - 2

評価物件

光市役所
特別養護老人ホーム

空積西

空積中

空積東

新井川水質調査所

新井川水質調査所

空積大町

空積上町

空積中町

空積下町

中国電力
光発電所

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

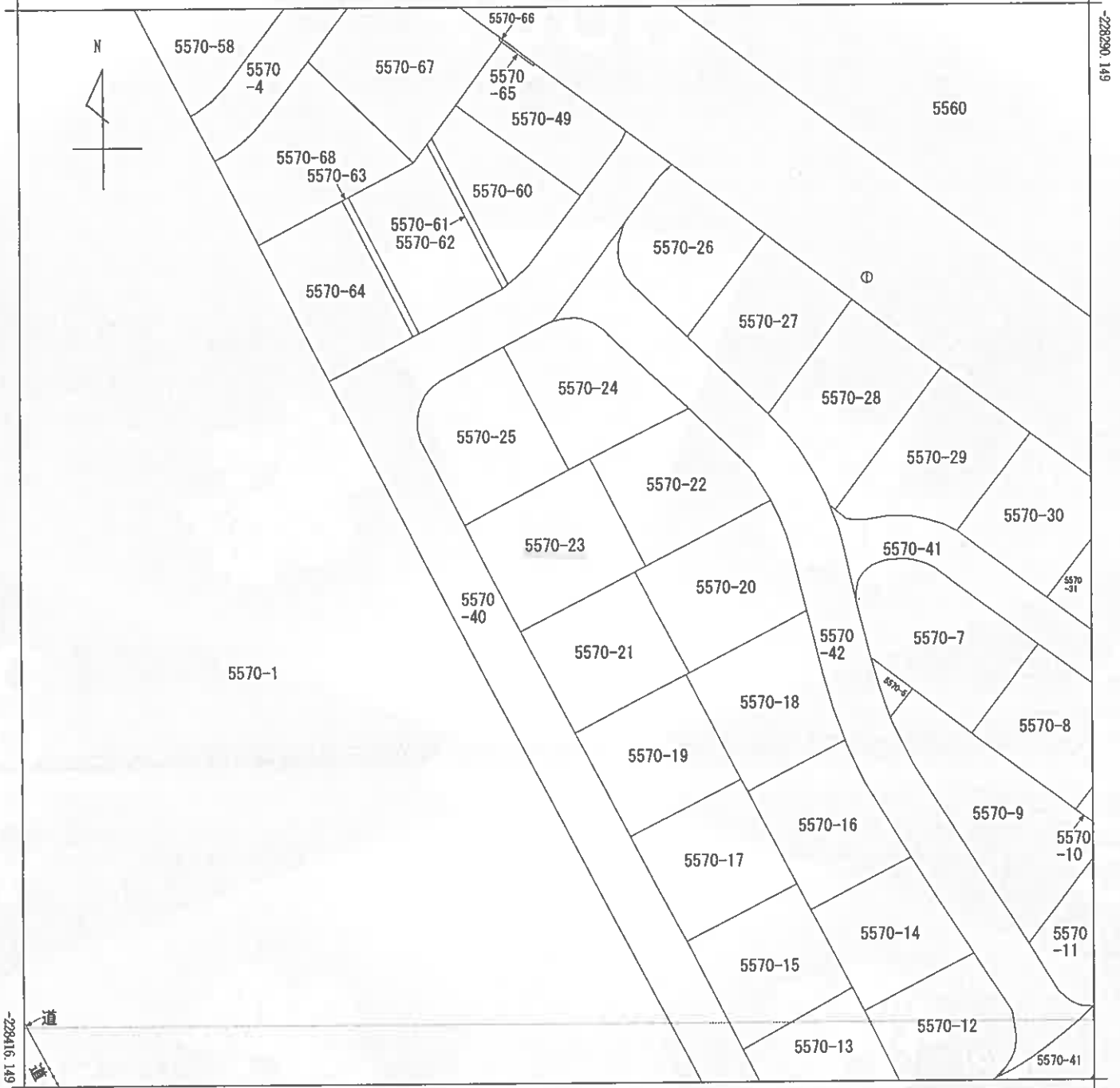
冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園

冠山緑地公園



-18406.074 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し
 室積新開2丁目
 室積新開1丁目

請求部	所在	光市室積新開二丁目		地番	5570番23	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	III	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和42年11月		備付年月日(原図)	昭和55年4月1日		補記事項
種類 地籍図						

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月22日
 山口地方務局周南支局
 登記官



登記年月日：平成13年12月21日

土地積測量図 1/21

地番 5570-5,-7~42

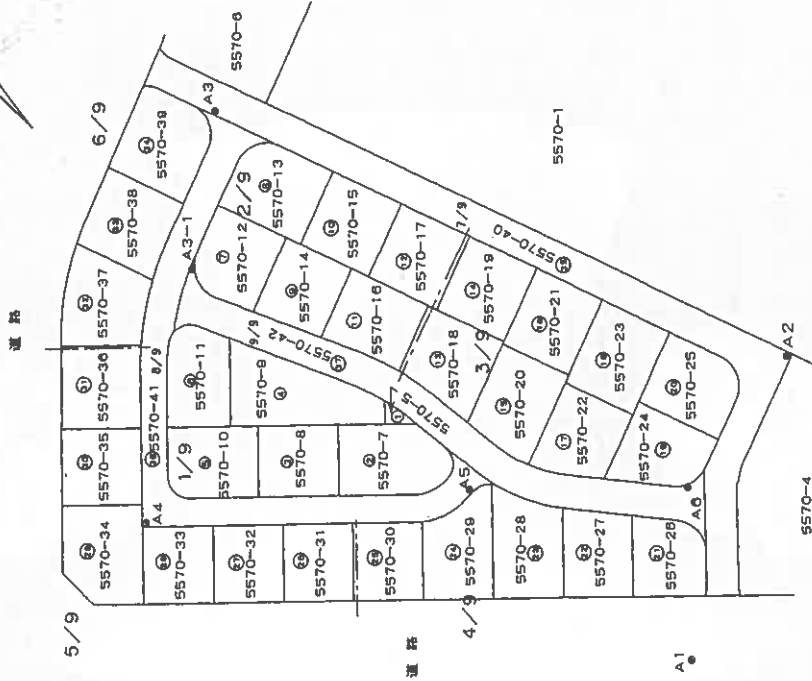
土地の所在 光市至積新開二丁目

昭平13年12月21日 登記

前 5570-5 後 5570-7~42 新 5570-5,-7~42

全体図

1609800



引照点の表示

点名	X座標	Y座標	備考
A1	54.244	-1.137	金属旗
A2	30.175	54.151	金属旗
A3	142.804	86.775	金属旗
A4	156.035	24.328	金属旗
A5	85.608	28.941	金属旗
A6	54.847	30.253	金属旗
A3-1	147.254	70.114	金属旗

製作者 土地家屋調査士

申請人

地図番号 L35-2 L35-4

縮尺 1/1000

山口県土地家屋調査士会 平成13年12月15日作製

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8年1月22日 山口地方法務局周南支局 登記官

登記年月日：平成13年12月21日

令和8年1月22日 山口地方法務局南支局 登記官

土地所在図
土地積測量図

地番 5570-18-25
5-17n-42
土地の所在 光市室積新開二丁目

前 同 前 後 新

昭和13年12月21日 登記 3/3

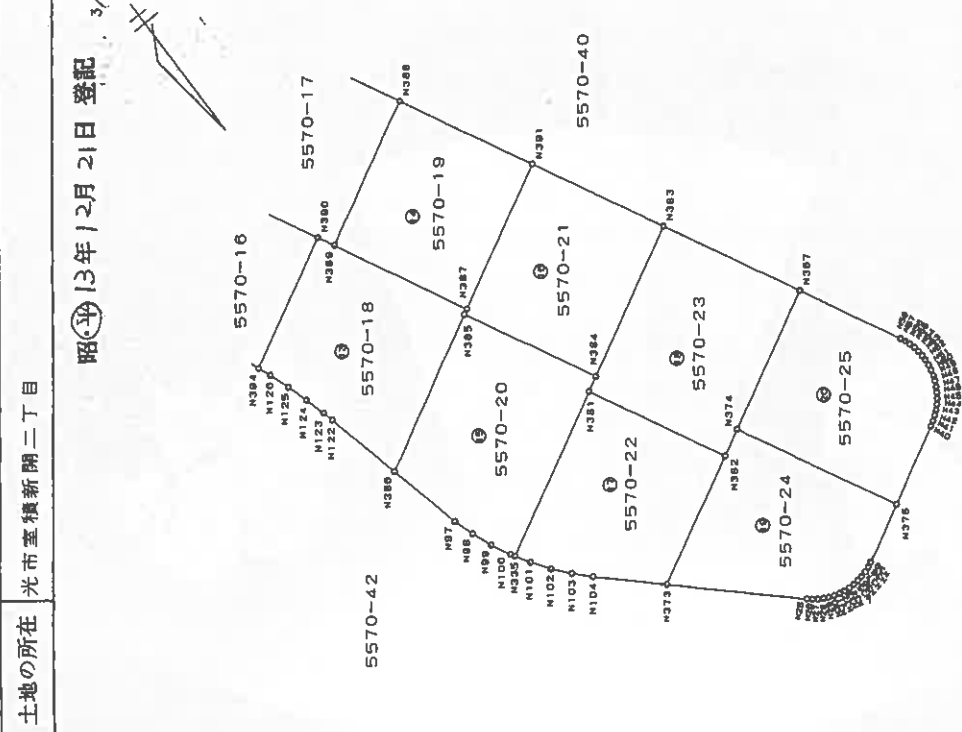
求積表

1609805

NO	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
N386	5570-18	95.915	42.284	-912.819970	7.503
N122	5570-18	101.700	46.888	542.177280	1.008
N123	5570-18	102.553	47.612	186.697520	2.014
N124	5570-18	104.159	48.828	245.919388	2.023
N125	5570-18	105.827	49.973	235.782550	2.017
N126	5570-18	107.528	51.266	185.272487	1.280
N390	5570-18	108.628	51.696	1351.891272	13.018
N389	5570-18	103.148	63.500	1141.538816	1.749
N387	5570-18	101.502	62.763	-603.806108	13.749
N385	5570-18	89.308	56.906	-557.487415	0.507
合計				-1311.234738	15.681
合計				446.052179	
合計				223.0200895	
合計				223.02	m ²

NO	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
N388	5570-19	95.458	75.903	701.329920	13.748
N381	5570-19	82.890	70.110	-1571.581030	14.483
N387	5570-19	89.095	56.966	-654.580805	13.749
N389	5570-19	101.502	62.763	1923.278594	14.489
合計				398.449925	
合計				198.2234825	
合計				198.22	m ²

NO	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
N335	5570-20	84.844	34.518	-1250.530458	0.431
N100	5570-20	85.043	34.681	87.764376	2.002
N89	5570-20	80.847	35.550	166.398852	2.006
N98	5570-20	88.558	36.597	192.525092	2.001
N97	5570-20	80.212	37.724	513.035644	7.302
N380	5570-20	95.915	42.284	1801.475530	15.681
N385	5570-20	89.308	56.506	781.865078	13.497
N384	5570-20	77.071	50.815	-543.427621	1.500
N381	5570-20	77.703	49.455	-1206.325791	16.471
合計				402.810705	
合計				231.4053525	
合計				231.40	m ²



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小してあります。

縮尺 1/500

申請人
地図番号

山口県土地家屋調査士会
平成13年12月1日作製

作製者
土地家屋調査士

登記年月日：平成13年12月21日

令和8年1月22日 山口地方方法務局国南支局 登記官

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

土地所在図 7/2
土地積測量図

地番 5570-18-42
土地の所在 光市笠積新開二丁目

前 同 前 後 新

昭和13年12月21日 登記

1609806

地番	NO	種別	Xn	Yn	Xn・(Yn+Yn-1)	距離
5570-21	N391	全面積 水溝	82.990	70.110	618.358490	13.499
	N382	全面積 水溝	70.750	64.417	-1385.121250	14.999
	N384	コンクリート敷	77.071	50.815	-608.708681	13.497
	N385	コンクリート敷	88.308	58.509	548.338958	0.507
	N387	コンクリート敷	89.095	50.806	1212.048880	14.493
合計			311.214	202.45	202.45	m

地番	NO	種別	Xn	Yn	Xn・(Yn+Yn-1)	距離	
5570-22	N373	全面積 水溝	70.483	31.812	-775.233928	6.938	
	N104	全面積 水溝	77.362	32.548	81.402188	2.008	
	N103	全面積 水溝	78.345	32.805	90.998925	1.998	
	N101	全面積 水溝	83.195	33.313	86.414459	1.998	
	N102	全面積 水溝	84.644	33.928	100.248975	1.595	
	N325	全面積 水溝	84.644	34.518	1314.297398	16.471	
	N381	コンクリート敷	77.703	48.455	701.813498	14.003	
	N382	コンクリート敷	65.006	43.550	-1140.900858	12.944	
	合計			422.771645	211.38	211.38	m

地番	NO	種別	Xn	Yn	Xn・(Yn+Yn-1)	距離	
5570-23	N383	全面積 水溝	70.750	64.417	544.775000	14.005	
	N387	全面積 水溝	58.049	58.517	-1070.713895	13.832	
	N374	コンクリート敷	63.880	45.972	-955.984200	2.671	
	N382	コンクリート敷	65.006	43.550	226.415888	14.003	
	N381	コンクリート敷	77.703	48.455	584.512285	1.500	
	N384	コンクリート敷	77.071	50.815	1153.136302	14.999	
	合計			462.181490	231.08	231.08	m

地番	NO	種別	Xn	Yn	Xn・(Yn+Yn-1)	距離
5570-24	N373	全面積 水溝	70.483	31.812	-775.233928	6.938
	N382	コンクリート敷	65.006	43.550	820.484960	2.671
	N374	コンクリート敷	63.880	45.972	-288.034920	16.442
	N375	全面積 水溝	48.970	39.041	-598.217520	5.828
	N39	全面積 水溝	51.426	33.758	-295.493788	0.528
	N36	全面積 水溝	51.071	33.295	-46.007242	0.528
	N37	全面積 水溝	51.981	32.854	-43.803123	0.514
	N38	全面積 水溝	52.261	32.452	-40.883742	0.524
	N35	全面積 水溝	52.642	32.072	-38.787154	0.535
	N34	全面積 水溝	53.041	31.715	-35.986593	0.532
	N33	全面積 水溝	53.489	31.399	-31.600179	0.520
	N32	全面積 水溝	53.910	31.124	-27.440190	0.524
	N31	全面積 水溝	54.378	30.890	-22.847838	0.521
	N30	全面積 水溝	54.885	30.702	-18.105450	0.527
	N29	全面積 水溝	55.372	30.560	-13.898372	0.517
N28	全面積 水溝	55.877	30.451	-9.443213	0.527	
N27	全面積 水溝	56.401	30.381	-3.948070	0.525	
N26	全面積 水溝	56.928	30.381	1.878558	0.534	
N25	全面積 水溝	57.458	30.424	82.222398	13.079	
合計			414.585752	207.28	207.28	m

地番	NO	種別	Xn	Yn	Xn・(Yn+Yn-1)	距離
5570-25	N374	コンクリート敷	63.880	45.972	1243.899120	13.832
	N367	全面積 水溝	58.049	58.515	472.634958	10.425
	N58	全面積 水溝	48.588	54.114	-225.348920	0.519
	N57	全面積 水溝	48.136	53.878	-24.934448	0.524
	N56	全面積 水溝	47.684	53.590	-28.018400	0.531
	N55	全面積 水溝	47.269	53.278	-31.670230	0.522
	N54	全面積 水溝	46.884	52.828	-34.847276	0.530
	N53	全面積 水溝	46.522	52.459	-36.580292	0.505
	N52	全面積 水溝	46.213	52.140	-39.099907	0.545
	N51	全面積 水溝	45.921	51.680	-42.155478	0.517
	N50	全面積 水溝	45.681	51.222	-43.671038	0.538
	N49	全面積 水溝	45.478	50.724	-44.841308	0.510
	N48	全面積 水溝	45.330	50.239	-45.873960	0.537
	N47	全面積 水溝	45.214	49.712	-46.877346	0.520
	N46	全面積 水溝	45.143	48.197	-46.893863	0.527
	N45	全面積 水溝	45.115	48.671	-47.009830	0.517
	N44	全面積 水溝	45.140	48.155	-47.308720	0.535
	N43	全面積 水溝	45.198	47.623	-46.825128	0.516
	N42	全面積 水溝	45.310	47.119	-45.808410	0.533
	N41	全面積 水溝	45.473	46.612	-44.836378	0.519
N40	全面積 水溝	45.672	46.133	-345.782712	7.821	
N375	全面積 水溝	48.970	39.041	-7.884170	16.442	
合計			439.187200	219.59	219.59	m

申請人
地図番号

山口県土地家屋調査士会 用紙
平成13年12月1日(作成)

製作者
土地家屋
調査士

縮尺 1/

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16年2月27日

5612774

各階平面図

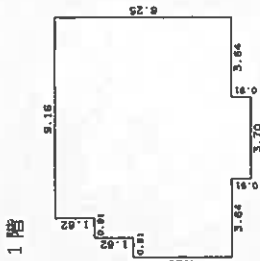
家屋番号 5570番23

建物図面

平成16.2.27

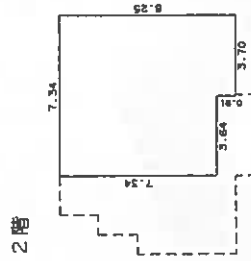
建築物の所在 光市壱積新開二丁目5570番地23

昭・平16年2月27日登記



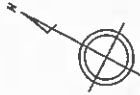
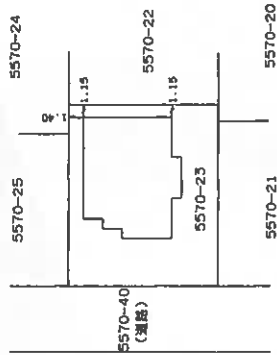
求積表

0.91 X 4.61	=	4.1981
0.91 X 6.43	=	5.8513
9.16 X 8.25	=	75.5700
0.91 X 3.70	=	3.3670
計		86.9864
床面積		86.98 m ²



求積表

7.34 X 7.34	=	53.8756
0.91 X 3.70	=	3.3670
計		57.2426
床面積		57.24 m ²



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

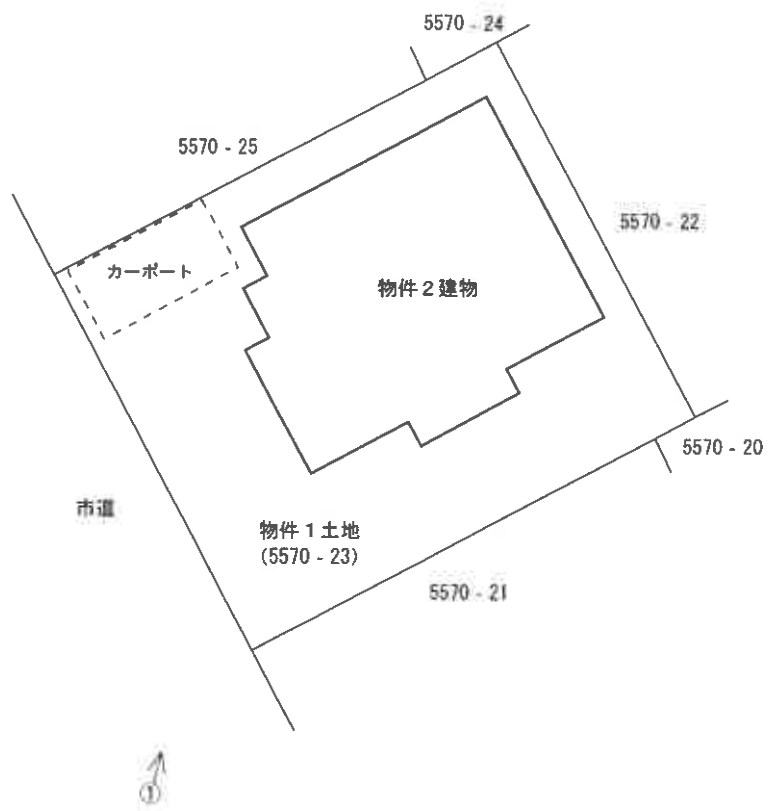
山口県土地家屋調査士会用品

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8年1月22日 山口地方法務局厚狭支局 登記官

土地建物位置関係図

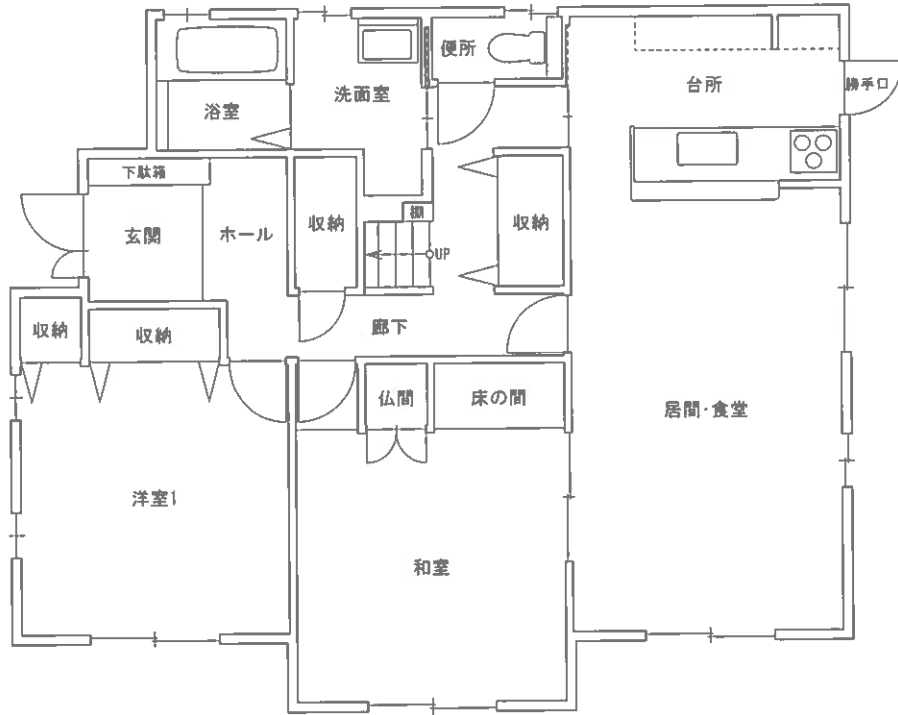
縮尺 約1/250

○➤ 写真撮影位置及び方向

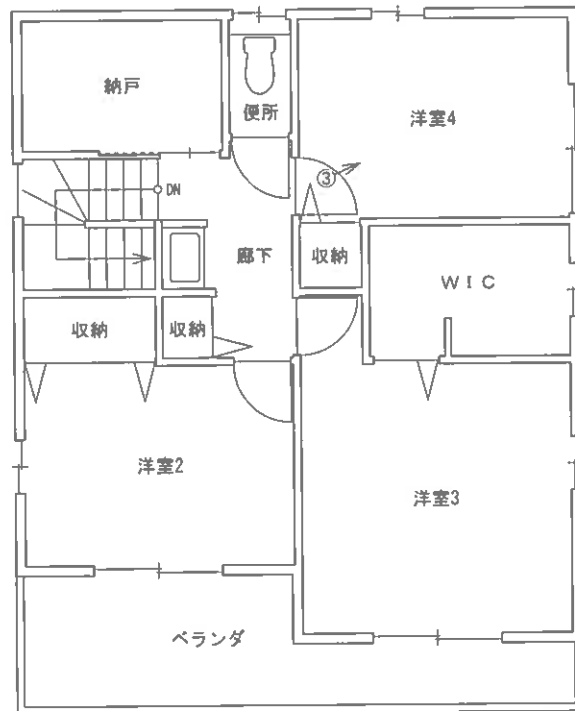


※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

○⇒: 写真撮影位置及び方向



【1階】



【2階】

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

図面名称	建物間取図	縮尺	約1/100
------	-------	----	--------

現況写真



①



②



③