

## 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 場 所 令和 8年 6月11日 午前10時00分 山口地方裁判所周南支部開札場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 7月 2日 午前10時00分 山口地方裁判所周南支部執行係
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 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 周南市大字湯野字山口  
地 番 867番8  
地 目 宅地  
地 積 103.73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 867番9  
地 目 宅地  
地 積 14.47平方メートル

所有者 A

3 所 在 周南市大字湯野字山口 867番地8、867番地9  
家屋 番号 867番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 50.10平方メートル  
2階 48.75平方メートル  
3階 40.25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 867番8  
地 目 宅地  
地 積 103.73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 867番9  
地 目 宅地  
地 積 14.47平方メートル

所有者 A

3 所 在 周南市大字湯野字山口 867番地8、867番地9  
家屋 番号 867番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 50.10平方メートル  
2階 48.75平方メートル  
3階 40.25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 867番8  
地 目 宅地  
地 積 103.73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 867番9  
地 目 宅地  
地 積 14.47平方メートル

所有者 A

3 所 在 周南市大字湯野字山口 867番地8、867番地9  
家屋 番号 867番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 50.10平方メートル  
2階 48.75平方メートル  
3階 40.25平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県周南市大字湯野867番地の8 (住居表示未実施)
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: <input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

( 2 枚目 )

占有者及び占有権原 (物件1、2 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■B	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■B (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成12年 6月12日 (建物新築の日)	
最初の契約等	契約日	平成12年 6月12日
	期間	平成12年 6月12日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 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

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	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	2 0 m <sup>2</sup> ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 m <sup>2</sup> )
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A )
	そ の 他 の 事 項	<input checked="" type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	7. 3 8 m <sup>2</sup> ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 m <sup>2</sup> )
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A )
	そ の 他 の 事 項	<input checked="" type="checkbox"/> 「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	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	5. 2 4 m <sup>2</sup> ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 m <sup>2</sup> )
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A )
	そ の 他 の 事 項	<input checked="" type="checkbox"/> 「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	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	7. 3 3 m <sup>2</sup> ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 m <sup>2</sup> )
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A )
	そ の 他 の 事 項	<input checked="" type="checkbox"/> 「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

( 4 枚目 )

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	868番4
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	3.28㎡ ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約      ㎡)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A      )
	その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「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

( 5 枚目 )

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		
占有種原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>	
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 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借主	■建物所有者 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	■ない <input type="checkbox"/> ある( )	
訴訟提起等	■ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 )

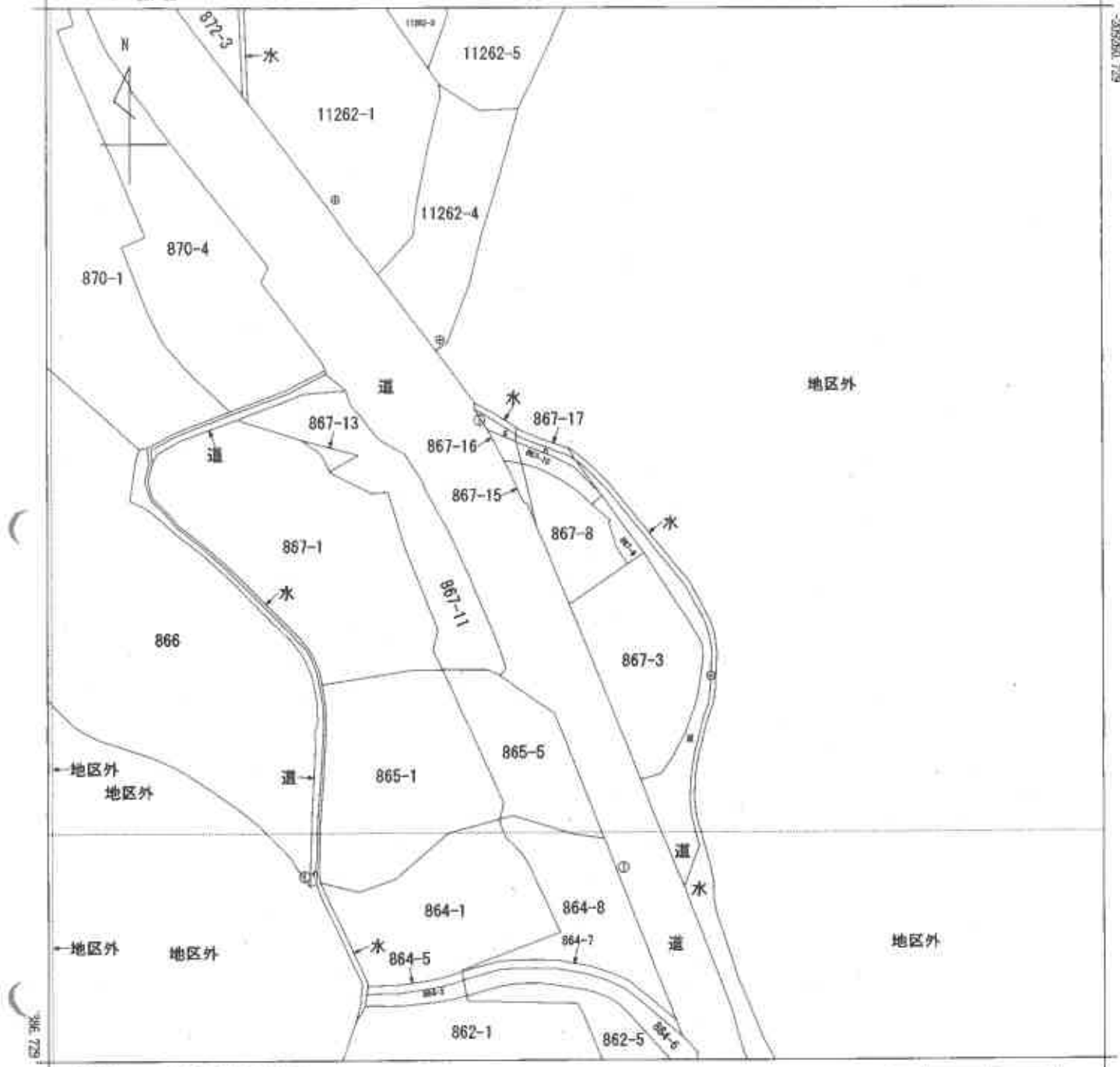
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月25日 (水)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→7月3日受領 (郵券: 110円+110円使用)
" 13:20 - 13:40	山口地方法務局 □本局 ■周南支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" 14:20 - 14:50	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" 15:20 - 15:30	周南市役所	占有資料交付
令和7年6月26日 (木)	執行官室	建物所有者あて調査通知書郵送(速達) (郵券: 410円使用)
令和7年6月27日 (金) 8:30 - 9:00	周南市役所	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)		
<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

( 10 枚目 )

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
” ”	執行官室	土地所有者あて調査通知書郵送（速達）→連絡等なし （郵券：410円使用）
令和7年7月29日（火） 9:00 - 9:35	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) <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 checked="" type="checkbox"/> 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

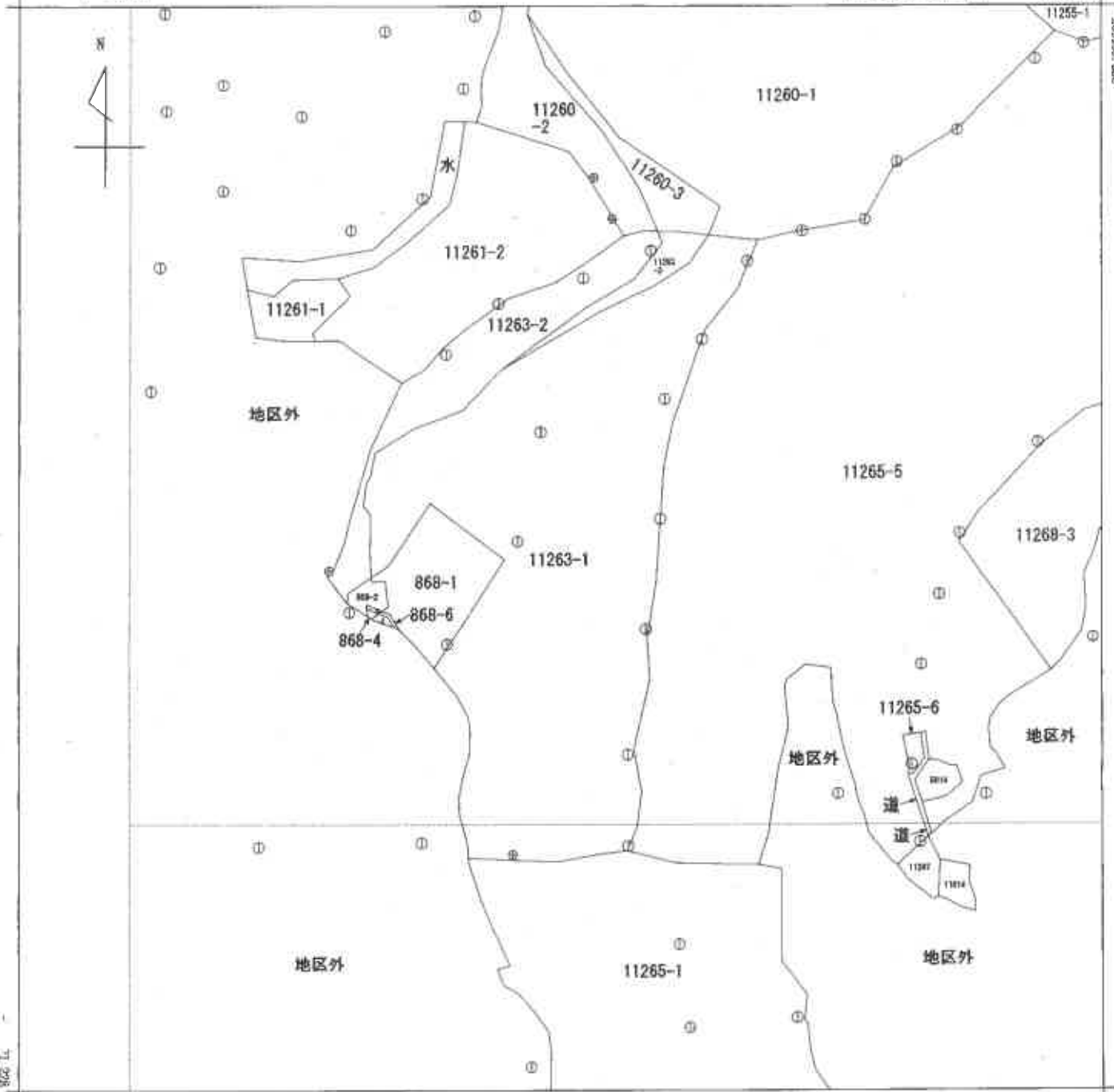
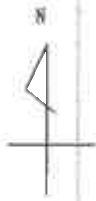


-44229.901 (原簿簿種別：図上測定)



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13年3月			備付年月日(原図)	平成14年9月20日		補記事項		

縮小 (A3-A4)



請求 部分	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			補事 記項		

縮小 (A3-A4)

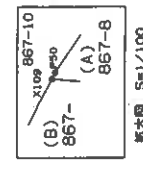
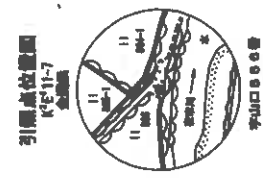
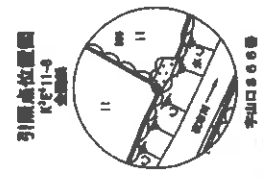
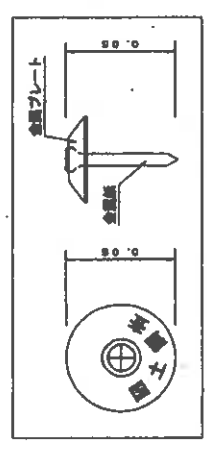
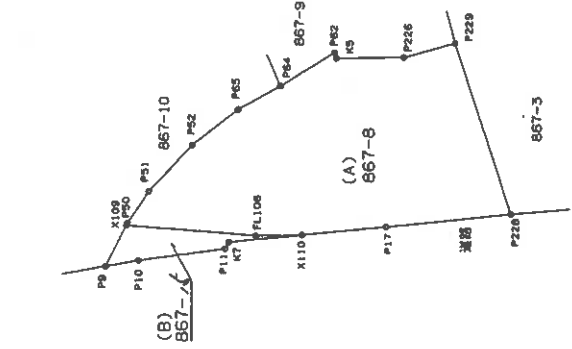
登記年月日：平成26年3月5日

土地積地積 土地積地積 土地積地積 土地積地積 土地積地積

地番 867番8, - / 6

土地の所在 周南市大字湯野寺山口

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 獨三系



縮尺 5=1/100

地図番号 (L3)41-3

K3E41-7

作成者	縮尺 1/250
成 / 年 / 月 / 日 (作成)	被代位者
縮尺 1/	代位者
申請人	申請人

縮小 (A3→A4)

(14 枚目)

図 2

所在地 土地積

番 867番8-バ

土地の所在 周南市大字湯野字山口

(B) 面積 867-バ

点	X	Y	X-X	X-X-Y	面積
X112	-309323.127	-44171.754	-1.004	-4827.302554	2.124
F1108	-309321.050	-44174.431	7.900	-4888.249000	5.987
X109	-309312.227	-44172.844	8.248	-4900.209454	3.130
P9	-309314.824	-44175.748	-1.016	-4400.259958	1.259
F110	-309316.243	-44178.099	3.072	-4209.182176	4.052
P11	-309318.210	-44174.613	-3.764	-4871.195248	5.268
R7	-309318.898	-44172.952	-1.111	-4549.152598	5.219
面積	14.19011				7.071㎡

(A) 面積 867-バ

点	X	Y	X-X	X-X-Y	面積
P17	-309324.708	-44170.528	-0.000	-30243.040000	5.853
P28	-309321.127	-44184.022	-0.651	-30126.110735	8.267
P29	-309327.379	-44181.222	9.892	-30249.889785	3.450
P20	-309300.287	-44182.528	9.000	-30258.000730	3.122
S5	-309322.285	-44183.467	3.122	-130010.824378	9.478
P52	-309322.152	-44183.228	3.091	-29099.812572	2.848
P44	-309320.188	-44182.428	3.500	-15485.242595	3.415
P52	-309318.824	-44187.018	3.111	-17447.027796	3.663
P52	-309317.674	-44188.102	1.881	-18298.078329	3.257
P51	-309315.171	-44171.852	3.242	-24178.431392	0.131
X109	-309315.221	-44172.444	-0.542	-24178.431392	0.131
X108	-309315.271	-44172.444	-0.542	-24178.431392	0.131
F1108	-309315.292	-44171.431	-0.839	-24219.802316	5.987
X110	-309323.127	-44171.754	-7.800	-24882.824800	3.134
面積	102.724927				102.73㎡

(B) 867-バ 7.070055  
 (A) 867-8 103.7549875  
 面積合計 110.8130430

点	X	Y	X-X	X-X-Y	面積
X112	-309323.127	-44171.754	-1.004	-4827.302554	2.124
F1108	-309321.050	-44174.431	7.900	-4888.249000	5.987
X109	-309312.227	-44172.844	8.248	-4900.209454	3.130
P9	-309314.824	-44175.748	-1.016	-4400.259958	1.259
F110	-309316.243	-44178.099	3.072	-4209.182176	4.052
P11	-309318.210	-44174.613	-3.764	-4871.195248	5.268
R7	-309318.898	-44172.952	-1.111	-4549.152598	5.219
面積	14.19011				7.071㎡

点	X	Y	X-X	X-X-Y	面積
X112	-309323.127	-44171.754	-1.004	-4827.302554	2.124
F1108	-309321.050	-44174.431	7.900	-4888.249000	5.987
X109	-309312.227	-44172.844	8.248	-4900.209454	3.130
P9	-309314.824	-44175.748	-1.016	-4400.259958	1.259
F110	-309316.243	-44178.099	3.072	-4209.182176	4.052
P11	-309318.210	-44174.613	-3.764	-4871.195248	5.268
R7	-309318.898	-44172.952	-1.111	-4549.152598	5.219
面積	14.19011				7.071㎡

作成者 [ ] 縮尺 1/ [ ]

申請人 [ ] 被代位者 [ ] 代位者 [ ]

成 年 月 日 (作成)

縮尺 1/ [ ]

縮小 (A3-A4)

( 15枚目)

登記年月日：平成26年3月5日

図 1/2

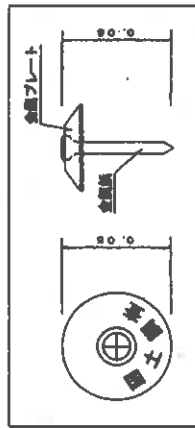
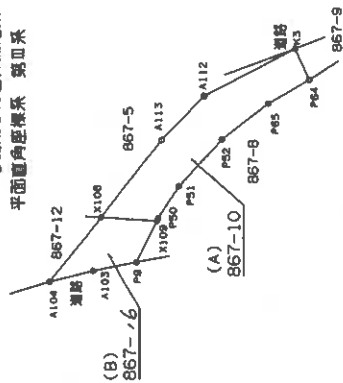
土地積測量所在図

地番 867番10-1-6

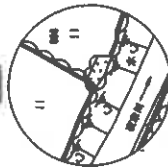
土地の所在 周南市大字湯野守山口

K3E411-8

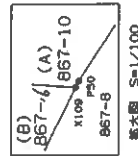
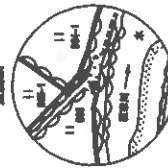
平成17年11月20日測量  
GPSを使用した世界測地系  
平面座標座標系 測点系



引張点位置図  
K3E11-4



引張点位置図  
K3E11-7



K3E411-7

地図番号 (L3)41-3

作成者	縮尺 1/250	被代位者 代位者	縮尺 1/250
申請人	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/250
作成年月日	縮尺 1/	作成年月日	縮尺 1/250

縮小 (A3→A4)

( 16 枚目)

② 図

土地所測量

地番 867番10.16

土地の所在 周南市大字湯野字山口

(B) 測量部ニシテ

点	X	Y	X-X	X-X-Y	面積
P1	209315.257	-44173.748	-2.330	98995.35094	7.150
X109	209315.257	-44173.644	0.104	-26109.50296	2.514
X100	209312.967	-44174.174	4.059	-13951.33936	3.809
A104	209311.178	-44177.726	-9.562	14248.25076	2.093
A103	209312.968	-44178.688	-3.996	19197.72710	2.578
計測	13,593,800	7,454,800			7.511 m <sup>2</sup>

(A) 測量部ニシテ

点	X	Y	X-X	X-X-Y	面積
P1	209315.253	-44173.515	-0.246	43118.78690	1.771
X109	209315.173	-44171.652	-1.663	69275.231906	2.927
P2	209317.074	-44169.189	-2.861	12996.078358	1.652
P3	209310.654	-44167.915	-3.112	37447.733798	2.219
P4	209301.191	-44165.526	-6.862	23196.903378	1.801
A3	209313.192	-44164.808	4.678	-19375.701808	4.752
A112	209314.431	-44169.824	3.027	-12992.98152	4.119
X108	209312.497	-44174.174	-0.728	20182.242284	2.414
X100	209315.257	-44173.644	-2.564	14144.994996	0.131
計測	41,992,54	21,992,520			30.22 m <sup>2</sup>

(B) 867-16 7.5141900  
 (A) 867-10 20.9953620  
 測 算 合 計 28.5124570

(C) 測量部ニシテ

点	X	Y	X-X	X-X-Y	面積
P1	209312.342	-44164.170	0.000	30.672	
X109	209315.257	-44173.644	307.455	65.378	
X100	209312.967	-44174.174	200.311	66.013	
A104	209311.178	-44177.726	204.211	64.381	
A103	209312.968	-44178.688	205.311	65.317	

点	X	Y	X-X	X-X-Y	面積
P1	209312.342	-44164.170	0.000	30.672	
X109	209315.257	-44173.644	307.455	65.378	
X100	209312.967	-44174.174	200.311	66.013	
A104	209311.178	-44177.726	204.211	64.381	
A103	209312.968	-44178.688	205.311	65.317	

作成者

成 年 月 日 (作成日)

縮尺 1/

申請人

被代位者 代位者

縮尺 1/

縮小 (A3-A4)

( 7 枚目 )

登記年月日：平成19年1月26日

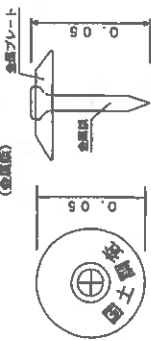
前 867-5 後 867-5、12 新

1110597

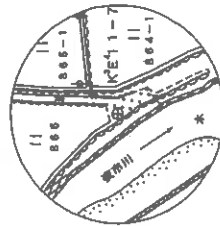
測点	種類	X	Y
K'E'11-7	金属板	-209364.681	-44199.541
K'E'11-8	金属板	-209323.342	-44224.176

参照点	境界点	方向角	夹角	距離
K'E'11-8	K'E'11-7	134-47-44	0-00-00	58.672
X107	K'E'11-7	80-15-27	805-27-43	67.870
X108	K'E'11-7	80-56-51	806-09-07	67.847

参照点概略図 (金属板)

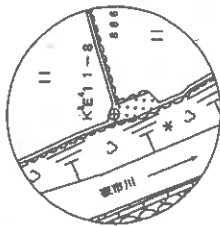


参照点位置図



李山口 866番

参照点位置図



李山口 866番

地番 867-5.867-7

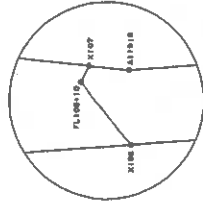
土地の所在 周南市大字湯野字山尻

耕地 土地積測量図 1/2

平成17年11月20日 測量  
世界測地系 (Par Ver. 2.1.1)

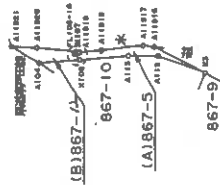
平成19年1月26日 登記

0K'E'11-8



縮尺 S=1/50

0K'E'11-7



作製者

申請人

地図番号

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

(18 枚目)

登記年月日：平成19年11月26日

前 同 前 後 //

新 //

地番 867-5, 867-ノ一

土地の所在 周南市大字蒲野字山口

1110598

土地積測量図 2/2

昭和19年11月26日登記

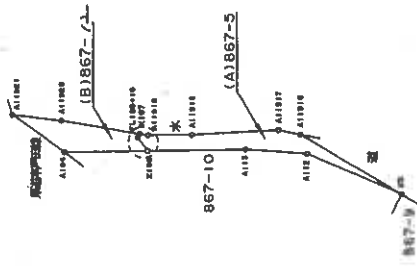
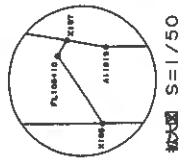
平成17年11月20日測量  
世界測地系 (Par Ver. 2. 1. 1)

地番	測点	(B) 867-ノ一	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
A104	コンクリート柵 (000)	-208311.178	-44177.735	176401.666856	-3.983	3.960	3.960
X108	柵 (000)	-208312.667	-44174.174	33572.572240	-0.760	0.744	0.744
FL105+10	柵 (000)	-208311.938	-44174.325	-38532.166778	0.827	0.170	0.170
X107	柵 (000)	-208311.840	-44174.186	-92765.790800	2.100	3.696	3.696
A11020	ブラスチック柵 (000)	-208309.886	-44177.293	-189865.309838	3.168	2.321	2.321
A11021	ブラスチック柵 (000)	-208308.674	-44176.901	69506.283840	-1.340	2.963	2.963
倍面積							11.064422
面積							5.532211
地積							5.58

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)	-208314.431	-44188.954	185292.566102	-3.083	2.816	2.816
A112	コンクリート柵 (000)	-208316.730	-44187.455	208823.727240	-4.728	4.724	4.724
K3	コンクリート柵 (000)	-208318.158	-44184.206	-38880.278018	0.903	5.373	5.373
A11816	ブラスチック柵 (000)	-208314.827	-44187.384	-217303.529280	4.920	1.032	1.032
A11817	ブラスチック柵 (000)	-208314.239	-44186.232	1.893	-87565.504056	3.991	3.991
A11818	ブラスチック柵 (000)	-208312.844	-44171.971	2.198	-87081.982258	2.065	2.065
A11819	ブラスチック柵 (000)	-208312.041	-44173.874	1.004	-44350.569496	0.371	0.371
X107	柵 (000)	-208311.840	-44174.186	0.103	-4548.941158	0.170	0.170
FL106+10	柵 (000)	-208311.938	-44174.325	-0.827	36532.166778	0.744	0.744
X108	柵 (000)	-208312.667	-44174.174	-2.493	110126.216782	4.674	4.674
倍面積							14.764833
面積							7.3823166
地積							7.98

(A) + (B) =  
合計面積 12.9145275㎡

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



作製者

申請人

地図番号 第141-3

縮尺 1/250

縮小 (A3-A4)

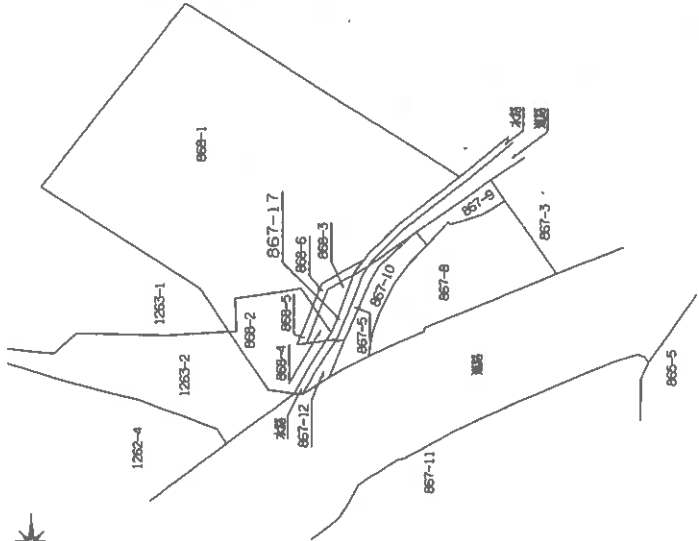
登記年月日：平成26年4月14日

土地積測量図

地番 867番17

土地の所在 周南市大字湯野守山口

平成25年 2月12日測量  
世界測地系  
平面直角座標系 第四系



縮尺 1/500

申請人

地図番号 (L3)41-3

作成者 土地家屋調査士  
平成25年 2月12日作成

山口県土地家屋調査士会 用紙

縮小 (A3-A4)

( 20枚目)

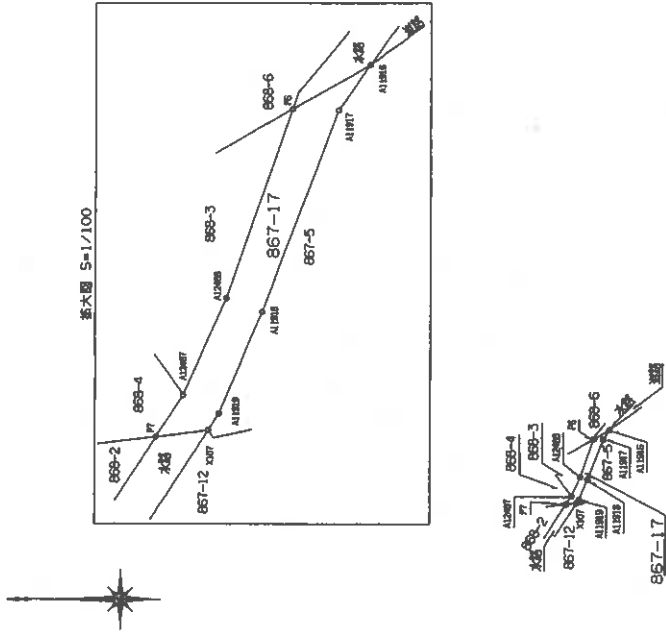
登記年月日：平成26年4月14日

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

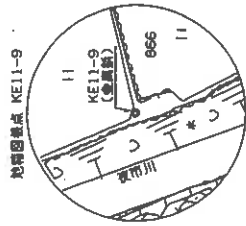
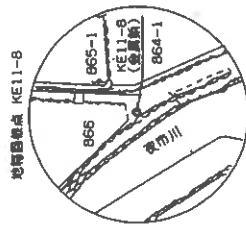
平成25年2月12日測量  
世界測地系  
平面直角座標系 第二系



地積測量点  
●KE11-9  
(測量点)

地積測量点 KE11-8

地積測量点 KE11-9



地積測量点  
●KE11-5  
(測量点)

作成者 土地家屋調査士 岡 基 士

平成26年 2 月 12 日作成

申請人

地図番号

縮尺 1/500

(L3)41-3

山口県土地家屋調査士会 用紙

縮小 (A3-A4)

登記年月日：平成26年4月14日

土地所在図  
土地積測量図

地番 867番17

土地の所在 周南市大字湯野字山口

測量 測尺 17.552705 面積 3.2483332 縮尺 3.14

測点番号	X	Y	X-Y	(X-X) <sup>2</sup>	(Y-Y) <sup>2</sup>
A11817	-208311.372	-44171.231	-1.2016	1.4438	1.6844
A11818	-208312.172	-44171.209	-0.8419	0.7087	0.7087
P6	-208313.420	-44168.209	-2.8419	8.0782	11.7321
A11816	-208314.827	-44167.264	-0.8329	0.6938	0.6938
A11817	-208314.124	-44168.132	1.2016	1.4438	1.4438
A11816	-208314.244	-44171.871	3.1366	9.8363	9.8363
A11818	-208312.041	-44173.874	1.004	1.0081	1.0081
P7	-208311.810	-44174.186	-1.186	1.4086	1.4086
P7	-208310.873	-44174.307	-0.488	0.2381	0.2381

測点番号	X	Y	X-Y	(X-X) <sup>2</sup>	(Y-Y) <sup>2</sup>
A11818	-208311.272	-44171.231	-1.2016	1.4438	1.6844
A11817	-208312.172	-44171.209	-0.8419	0.7087	0.7087
P6	-208313.420	-44168.209	-2.8419	8.0782	11.7321
A11816	-208314.827	-44167.264	-0.8329	0.6938	0.6938
A11817	-208314.124	-44168.132	1.2016	1.4438	1.4438
A11816	-208314.244	-44171.871	3.1366	9.8363	9.8363
A11818	-208312.041	-44173.874	1.004	1.0081	1.0081
P7	-208311.810	-44174.186	-1.186	1.4086	1.4086
P7	-208310.873	-44174.307	-0.488	0.2381	0.2381

作成者	土地家 調査	申請人	縮尺
			1/
作成年月日 平成26年2月12日(作成)		地図番号 (13)41-3	

( 22 枚目)

縮小 (A3-A4)

登記年月日：平成25年10月28日

土地所在図  
地積測量図

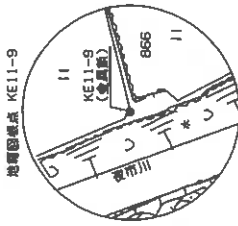
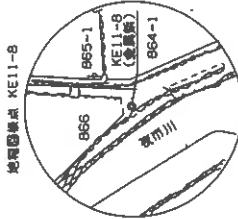
地番 868番3,6

土地の所在 周南市大字湯野字山口

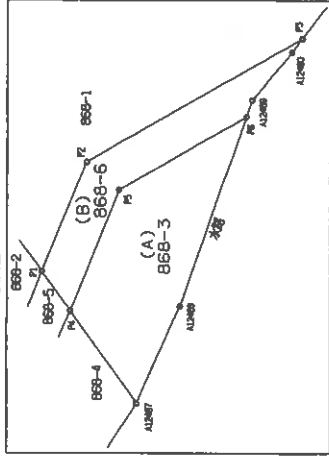
平成25年 2月12日測量  
世界測地系 Proj. Ver. 2.1.1  
平面図向座標系 第四系



地積測量点  
● KE11-5  
(金属釘)



拡大図 S=1/100



地積測量点  
● KE11-6  
(金属釘)

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 用紙

登記年月日：平成25年10月28日

土地所在図  
地積測量図

地番 868番3,6

土地の所在 周南市大字湯野字山口

(B) 測量 868-5

点番	X	Y	X-X	Y-Y	面積
P1	-208310.440	-44171.000	0.000	0.000	0.000
P2	-208310.440	-44171.000	-4.798	0.000	4.798
P3	-208310.433	-44169.765	-3.135	1.235	4.000
P4	-208314.433	-44167.000	0.450	2.735	0.152
P5	-208313.908	-44167.000	0.525	0.000	0.525
P6	-208313.400	-44168.235	0.480	-1.235	0.711
P7	-208311.049	-44168.235	2.351	0.000	2.351
P8	-208310.149	-44171.752	1.413	3.517	0.284
計					4.327㎡

(A) 測量 868-3

点番	X	Y	X-X	Y-Y	面積
A1	-208311.178	-44171.709	0.000	0.000	0.000
A2	-208311.178	-44171.709	-2.028	0.000	2.028
A3	-208315.144	-44173.111	3.966	1.402	5.418
A4	-208311.049	-44171.709	-4.095	1.402	5.711
A5	-208313.400	-44168.235	-2.351	3.463	4.327
A6	-208310.149	-44171.752	-1.130	3.043	3.311
計					7.327㎡

(B) 868-6 4.3066025  
 (A) 868-3 7.3297010  
 地積合計 11.7259035

点番	X	Y	X-X	Y-Y	面積
P1	-208310.440	-44171.000	0.000	0.000	0.000
P2	-208310.440	-44171.000	-4.798	0.000	4.798
P3	-208310.433	-44169.765	-3.135	1.235	4.000
P4	-208314.433	-44167.000	0.450	2.735	0.152
P5	-208313.908	-44167.000	0.525	0.000	0.525
P6	-208313.400	-44168.235	0.480	-1.235	0.711
P7	-208311.049	-44168.235	2.351	0.000	2.351
P8	-208310.149	-44171.752	1.413	3.517	0.284
計					4.327㎡

作成者 土地家屋調査士

平成25年2月12日作成

山口県土地家屋調査士会 用紙

申請人

地図番号 (L3)41

縮尺 1/

縮小 (A3-A4)

(24枚目)

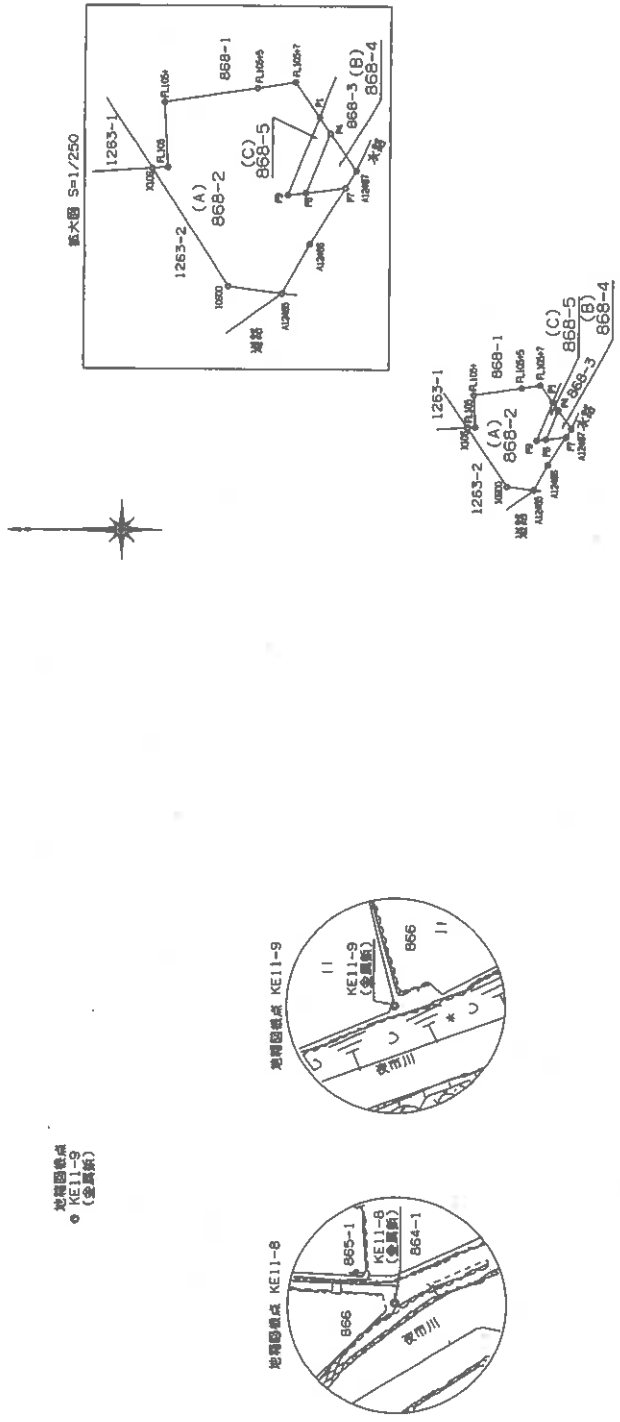
登記年月日：平成25年10月17日

# 土地積測量図

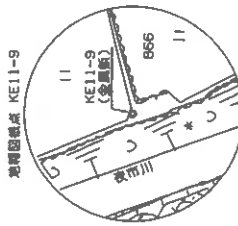
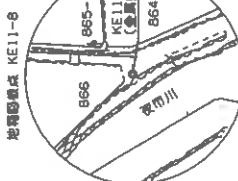
地番 868番2, 4, 5

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 Proj. Ver. 2.1.1  
平面直角座標系 第五区



地積図基点  
● KE11-9  
(全属新)



地積図基点  
● KE11-8  
(全属新)

作成者 土地調査

申請人 [Redacted] 平成25年2月12日作成

地図番号 [Redacted]

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

(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  
土地積測量図

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 面積 3,287.04 縮尺 1:200000 2.16 m

	X	Y	X-X	Y-Y	(X-X)Y
A12487	-209311.172	-44174.531	0.74	0.00	0.00
P4	-209310.422	-44174.507	2.356	0.00	0.00
P7	-209310.422	-44174.535	0.74	0.00	0.00
P8	-209308.046	-44174.535	0.74	0.00	0.00
P9	-209308.046	-44174.535	0.74	0.00	0.00
P1	-209310.149	-44174.535	0.74	0.00	0.00

(C) 測量 868-5 面積 3,566.445 縮尺 1:200000 2.55 m

	X	Y	X-X	Y-Y	(X-X)Y
P4	-209310.149	-44174.535	0.00	0.00	0.00
P8	-209309.046	-44174.535	1.094	0.00	0.00
P9	-209308.046	-44174.535	0.00	0.00	0.00
P1	-209309.046	-44174.535	0.00	0.00	0.00

(A) 測量 868-2 面積 54,267.325 縮尺 1:200000 54.56 m

	X	Y	X-X	Y-Y	(X-X)Y
A12488	-209309.201	-44176.000	0.00	0.00	0.00
A12485	-209307.842	-44176.000	1.358	0.00	0.00
10900	-209305.474	-44176.307	2.113	0.297	0.627
X1000	-209301.816	-44175.446	3.819	0.854	3.254
F102+	-209302.340	-44175.266	0.524	0.180	0.094
F102-	-209302.340	-44175.403	-0.222	0.137	-0.030
F105+	-209305.192	-44169.750	-2.873	5.547	-15.833
F105-+	-209309.201	-44169.494	-4.011	5.005	-20.071
P9	-209308.046	-44171.065	0.310	0.569	0.175
P8	-209308.046	-44174.641	0.00	0.106	0.00
P7	-209310.149	-44174.535	-2.078	0.00	0.00

(B) 866-4 3,288.390  
 (C) 866-5 2,566.045  
 (A) 866-2 54,267.325  
 実積合計 60,411.910

	X	Y	X-X	Y-Y	(X-X)Y
測量	-209309.201	-44176.000	0.00	0.00	0.00
測量	-209307.842	-44176.000	1.358	0.00	0.00
測量	-209305.474	-44176.307	2.113	0.297	0.627
測量	-209301.816	-44175.446	3.819	0.854	3.254
測量	-209302.340	-44175.266	0.524	0.180	0.094
測量	-209302.340	-44175.403	-0.222	0.137	-0.030
測量	-209305.192	-44169.750	-2.873	5.547	-15.833
測量	-209309.201	-44169.494	-4.011	5.005	-20.071
測量	-209308.046	-44171.065	0.310	0.569	0.175
測量	-209308.046	-44174.641	0.00	0.106	0.00
測量	-209310.149	-44174.535	-2.078	0.00	0.00

作成者 土地家屋  
調査士

申請人 [Redacted]  
平成25年2月12日(作成)

地図番号 (L3)41

縮尺 1/

山口県土地家屋調査士会 用紙

登記年月日：平成12年6月19日

# 5104597 各階平面図

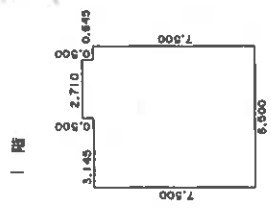
家屋番号 867番8

# 建物図面

建物の所在 徳山市大字湯野字山口867番地8, 867番地9

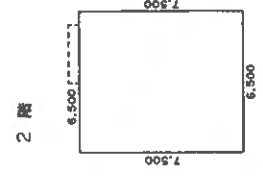
周南市

昭和12年6月19日登記



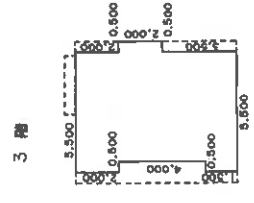
床積算表

0.500 x 2.710 =	1.355000
7.500 x 6.500 =	48.750000
合計	50.105000
床面積	50.10㎡



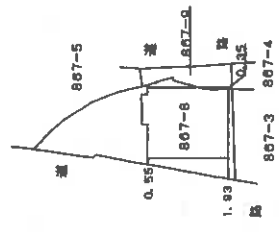
床積算表

7.500 x 6.500 =	48.750000
床面積	48.75㎡



床積算表

2.000 x 5.500 =	11.000000
2.000 x 5.500 =	11.000000
2.000 x 5.000 =	10.000000
1.500 x 5.500 =	8.250000
合計	40.250000
床面積	40.25㎡



製作者 土地家屋調査士



6月14日作製

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

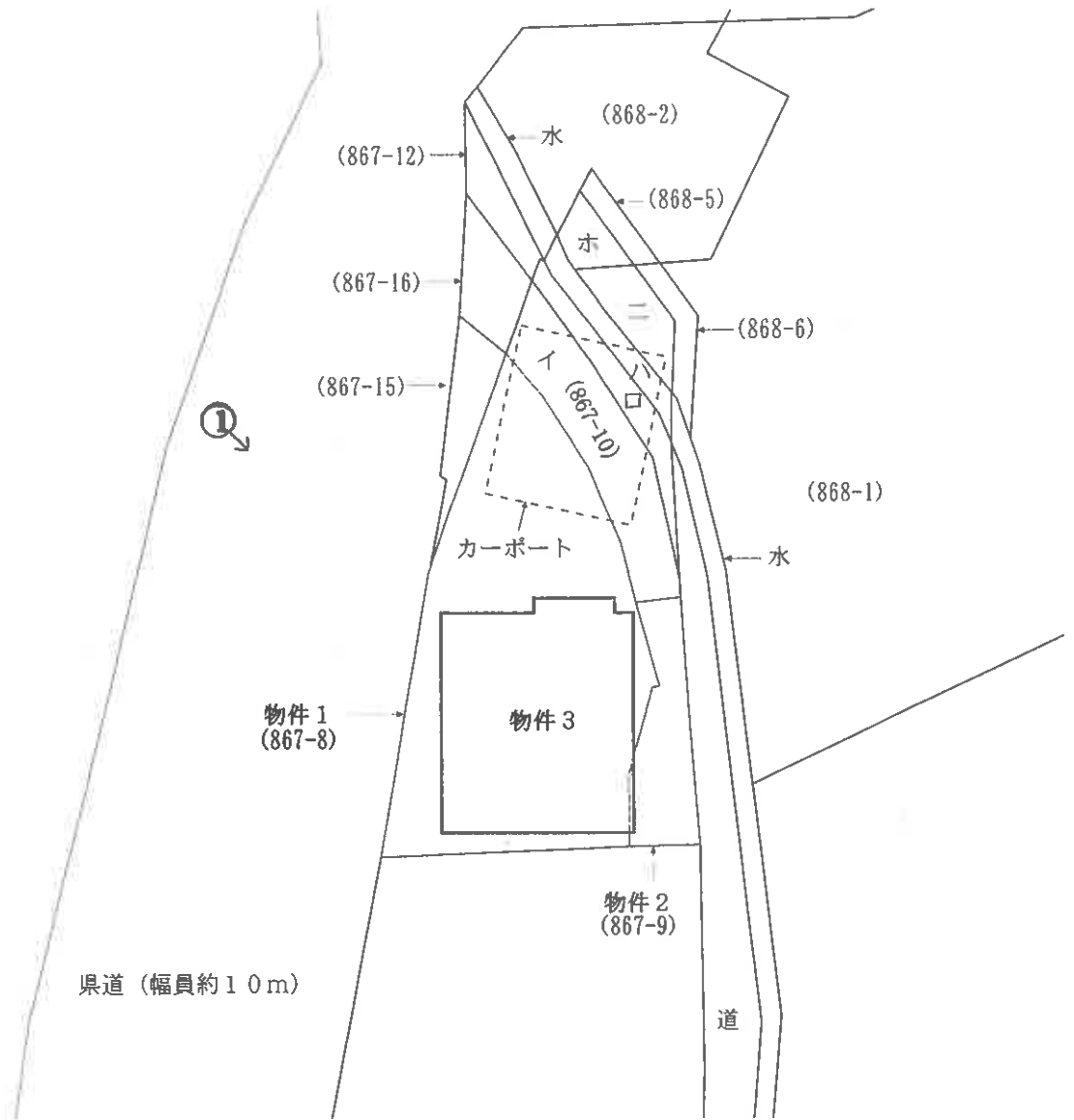
山口県土地家屋調査士会 用紙

縮小 (A3→A4)

(27枚目)

<目的外土地>

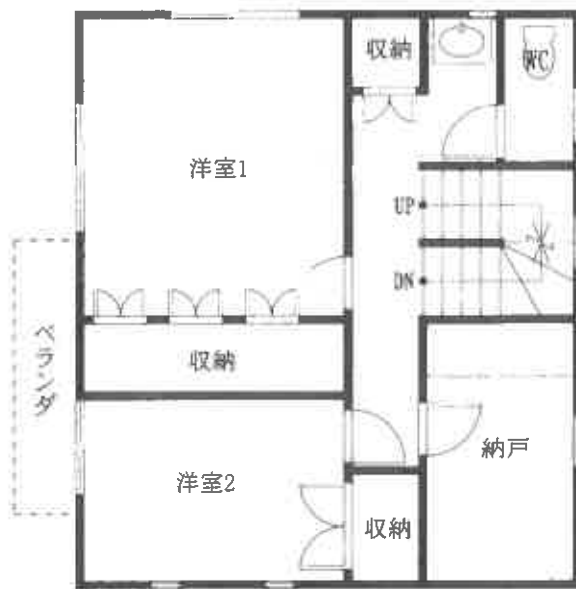
- イ：目的外土地 1 (867-10)
- ロ：目的外土地 2 (867-5)
- ハ：目的外土地 3 (867-17)
- ニ：目的外土地 4 (868-3)
- ホ：目的外土地 5 (868-4)



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】	土地建物位置関係図	【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
--------	-----------	--------	------------	--------	-----	-------	-----	------	--------

※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

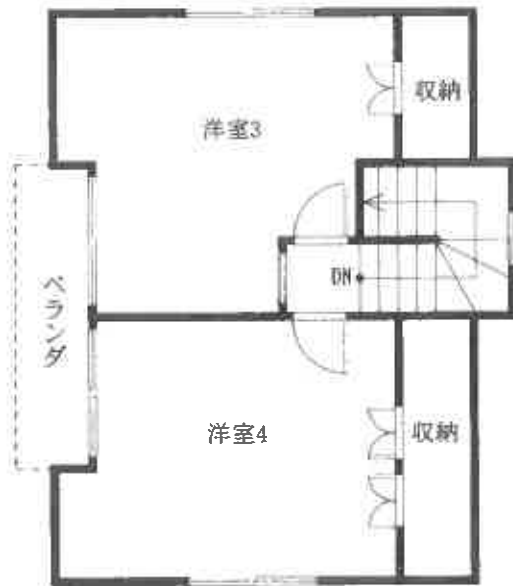
※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【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】	※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】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
建物間取図		令和7年(ケ)第4号	3	評価人	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	<p>・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。</p> <p>・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。</p>		
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※ <sup>1</sup> に等高接面する。 ※ <sup>1</sup> 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) 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  
 $14,000 \text{ 円/m}^2 \times 99 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 185 = 7,500 \text{ 円/m}^2$

◇ 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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(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%                    ・経済的全耐用年数   :  28  年
- ・経過年数                :  25  年                ・経済的残存耐用年数:  3  年
- ・観察減価率             :  50%

上記数値等に因り、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		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
			イ	
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4644番3外  
価 格 : 14,000円/m<sup>2</sup>  
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 : 362m<sup>2</sup>  
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

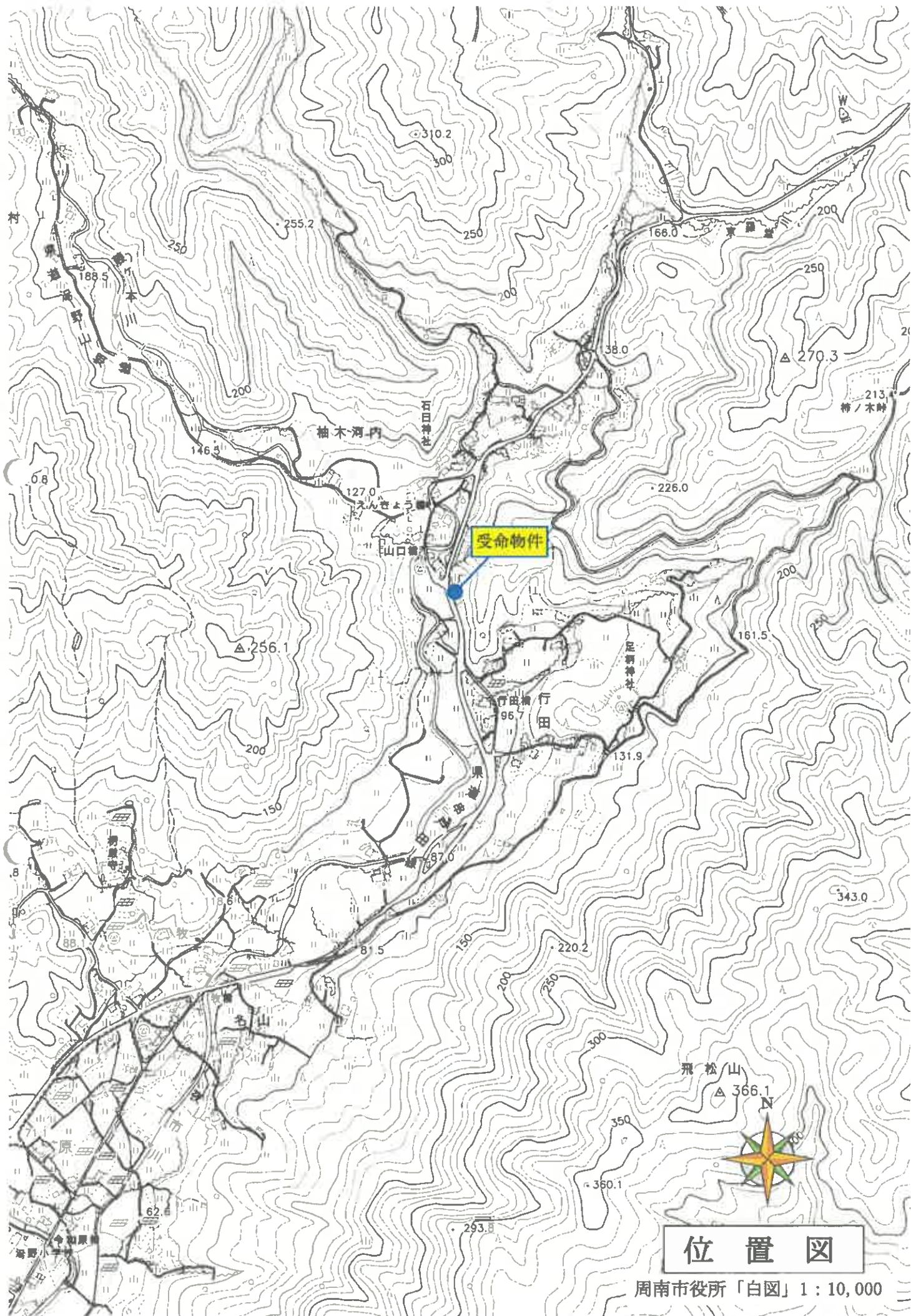
### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

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。

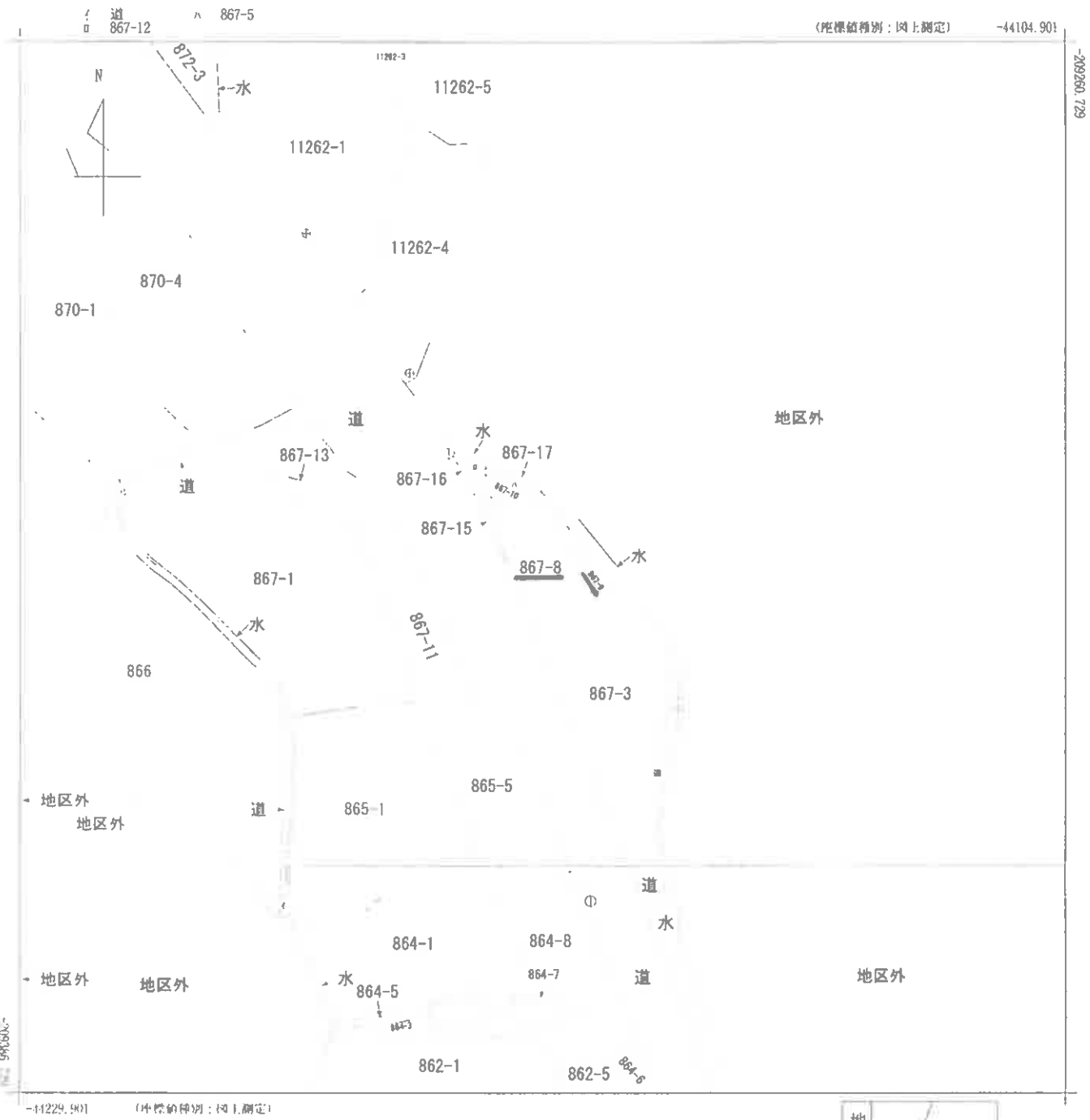
## 第7 附属資料の表示

- 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



# 位置図

周南市役所「白図」1:10,000



地番区域見出  
大字湯野

請求部	所在	周南市大字湯野字山口				地番	867番8			
出縮	力尺	1/500	精度	乙	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13年3月				備付 年月日 (原図)	平成14年9月20日		補記 事項		

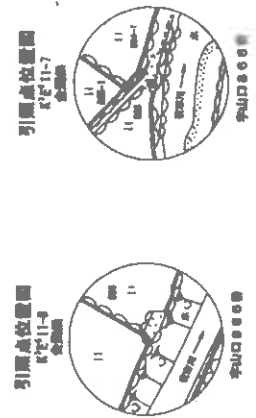
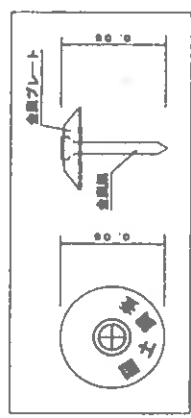
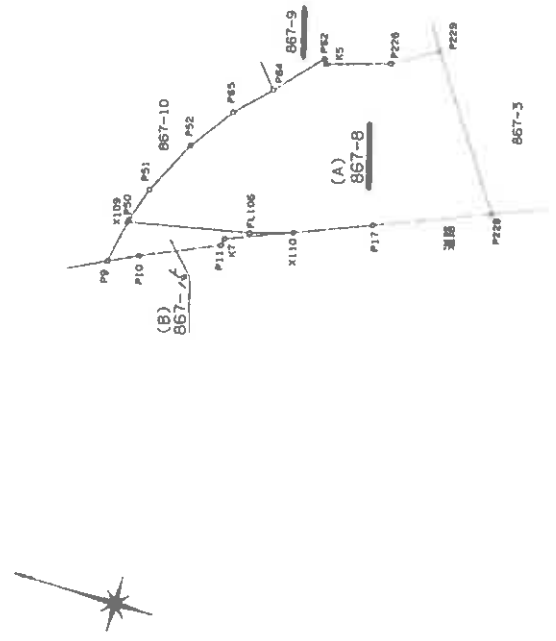
縮小【A3→A4】

登記年月日：平成26年3月5日

土地積測量図

地番 867番8.~76  
土地の所在 周南市大字湯野字山口

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 第四系



地図番号 (L3)41-3

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者

登記年月日：平成26年3月5日

土地積測在 図

地番 867番B-16  
土地の所在 周南市大字湯野守山口

点番	X	Y	X-X	X-X-Y	面積
X10	-209323.127	-44171.794	-1.000	44171.794	2.134
F106	-209321.095	-44171.431	1.932	-91053.204900	5.987
X108	-209315.227	-44173.844	6.146	-71009.99724	2.139
F107	-209318.243	-44175.748	-1.016	44955.894188	1.059
F11	-209318.816	-44173.418	-3.798	164871.176348	0.362
R7	-209318.989	-44175.062	-3.211	141839.702082	5.370
計					7.07㎡

点番	X	Y	X-X	X-X-Y	面積
X10	-209326.709	-44171.194	-3.000	397533.042000	5.663
F108	-209321.370	-44181.223	6.890	-21175.110700	6.483
F109	-209321.267	-44182.336	5.060	-224598.400730	3.123
F11	-209321.703	-44183.467	1.115	-138010.834375	0.270
F110	-209321.544	-44183.278	1.006	20998.81774	0.949
F111	-209321.188	-44185.478	3.508	-154932.345980	2.215
F112	-209318.834	-44181.018	3.112	-174447.73118	2.853
F113	-209315.074	-44177.822	1.861	-120308.070339	2.927
F114	-209312.251	-44173.215	0.543	20998.81774	0.131
X106	-209315.227	-44175.844	-3.339	257822.907316	5.987
F115	-209311.900	-44177.431	-7.000	54998.204800	1.134
R7	-209323.127	-44171.792	-5.818	248201.298248	3.895
計					103.13㎡

(B) 867-16  
面積 7.070655  
103.130875  
縮尺 1/110.6130330

点番	X	Y	X-X	X-X-Y	面積
X10	-209324.681	-44189.541	0.000	0.000	0.000
F108	-209327.342	-44241.178	0.000	0.000	0.000
X110	-209323.117	-44171.794	70.269	49.817	1.014
F109	-209321.267	-44173.644	71.850	55.816	1.014
F110	-209318.844	-44175.748	70.433	56.225	1.014
F111	-209319.816	-44173.418	73.269	31.824	1.014
R7	-209319.989	-44173.062	71.513	51.239	1.014
計					6.076

点番	X	Y	X-X	X-X-Y	面積
X10	-209324.681	-44189.541	0.000	0.000	0.000
F108	-209327.342	-44241.178	0.000	0.000	0.000
X110	-209323.117	-44171.794	70.269	49.817	1.014
F109	-209321.267	-44173.644	71.850	55.816	1.014
F110	-209318.844	-44175.748	70.433	56.225	1.014
F111	-209319.816	-44173.418	73.269	31.824	1.014
R7	-209319.989	-44173.062	71.513	51.239	1.014
計					6.076

作成者 XXXXXXXXXX 縮尺 1/ XXXXXXXXXX

申請人 XXXXXXXXXX 縮尺 1/ XXXXXXXXXX

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

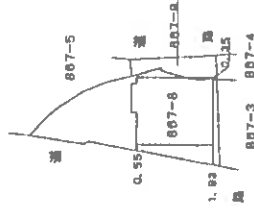
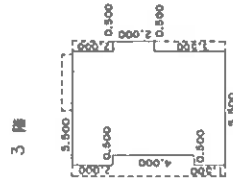
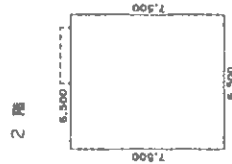
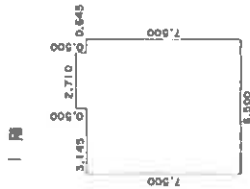
建築標準法 0.17

徳州市大字湯野字山口867番地8, 867番地9

周南市

昭和三十二年6月19日登記

建物の所在



作製者

縮尺 1/250

申請人

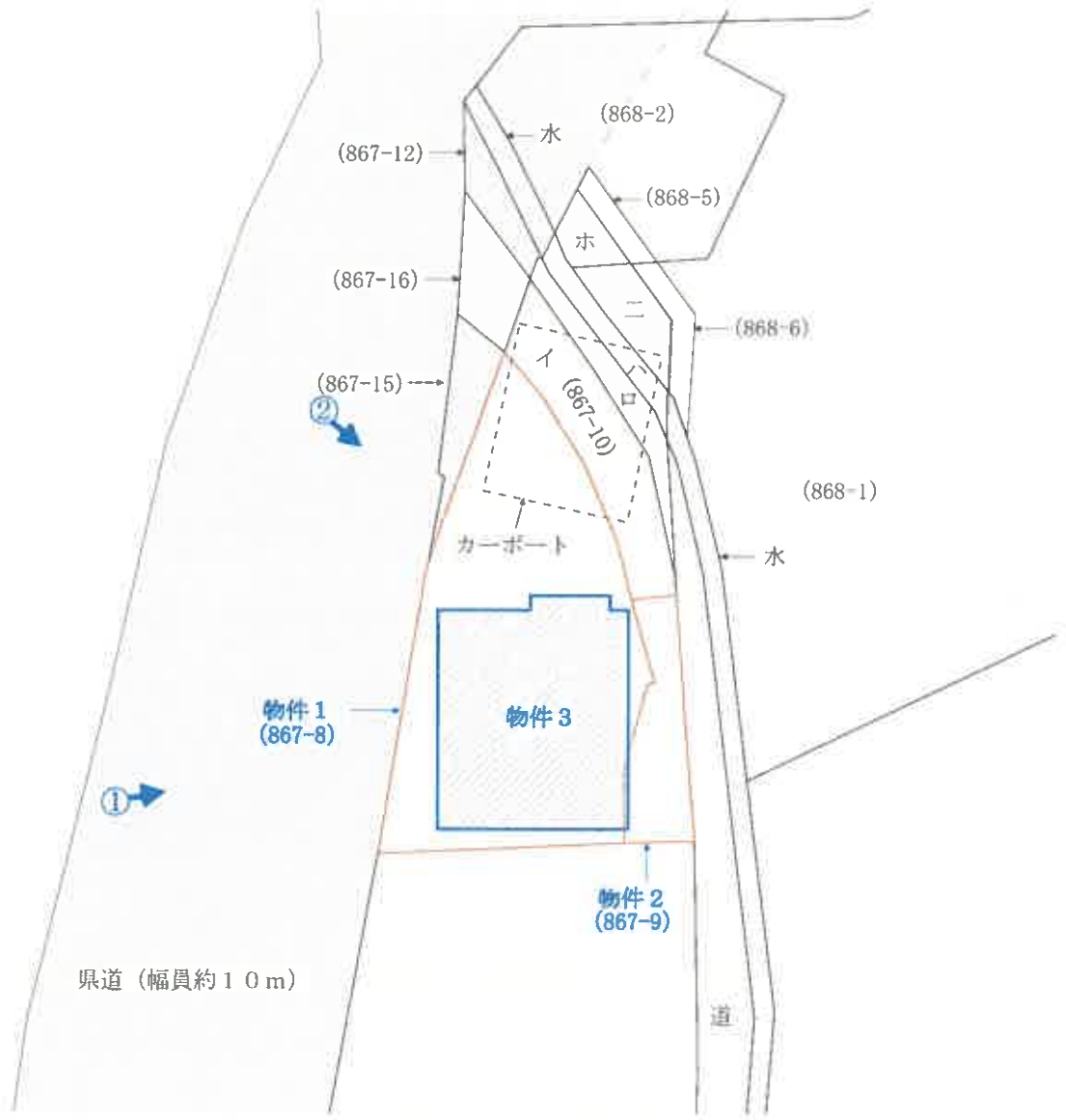
縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小【A3→A4】

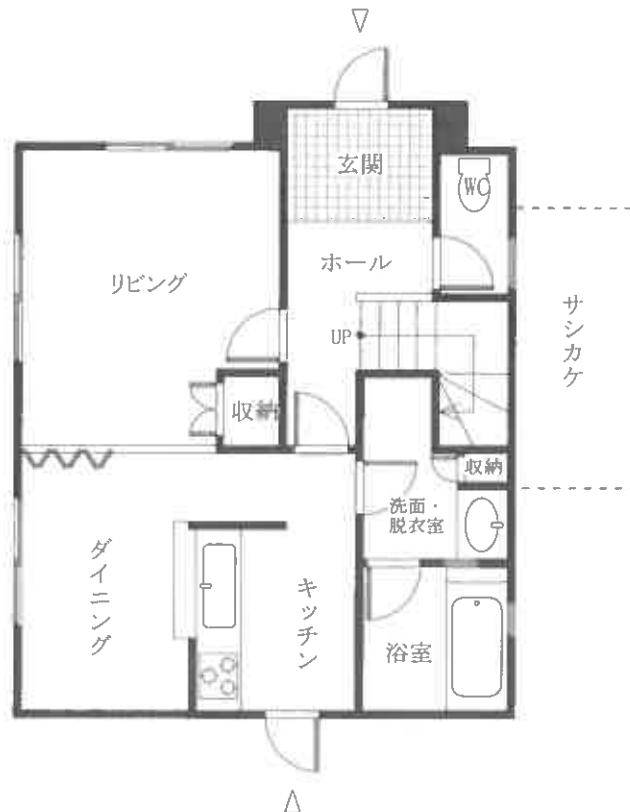
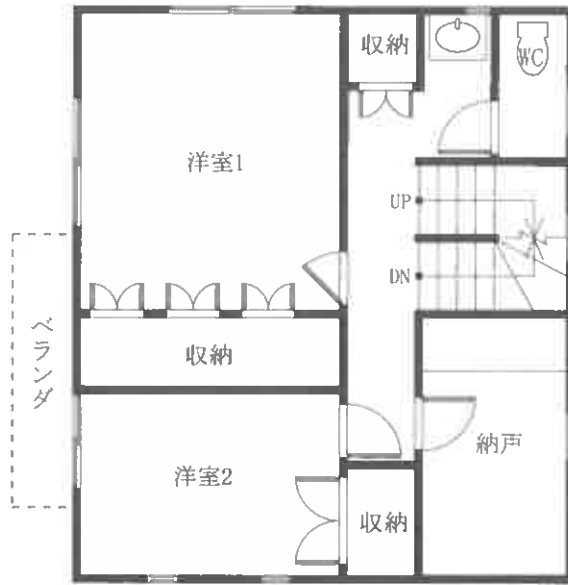
<目的外土地>

- 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

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



【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】

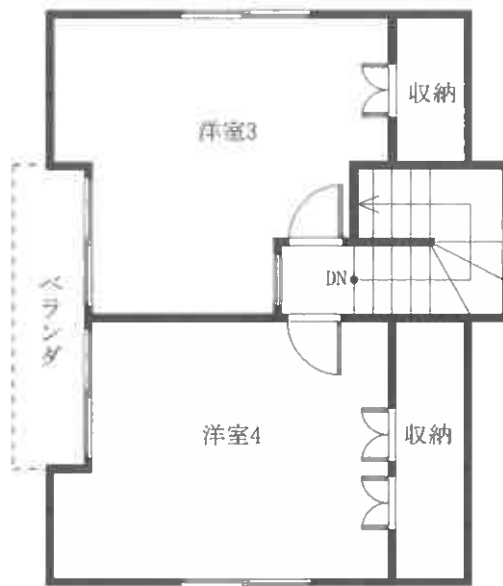
3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100



3階



<p>【図面名称】 建物間取図</p>	<p>※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。</p>	<p>【事件番号】 令和7年（ケ）第4号</p>	<p>【物件番号】 3</p>	<p>【作成者】 評価人</p>	<p>【縮尺】 約1/100</p>
-------------------------	--	------------------------------	---------------------	----------------------	------------------------

現況写真

①



②

