

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

山口地方裁判所周南支部執行係

裁判所書記官 山 口 恵 美

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 9 月 1 日から 令和 8 年 9 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 10 月 1 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 8 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, 2	16, 316, 000 13, 052, 800	一括	3, 263, 200	68, 872	19, 676
1	2, 724, 000				
2	13, 592, 000				



物 件 目 録

1 所 在 周南市久米中央四丁目

地 番 3 2 7 7 番 2 4

地 目 宅地

地 積 1 7 0 . 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6

共有者 B 持分 1 0 分の 4

2 所 在 周南市久米中央四丁目 3 2 7 7 番地 2 4

家屋 番号 3 2 7 7 番 2 4

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 9 9 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6

共有者 B 持分 1 0 分の 4



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 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

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 2】

本件共有者 A 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 周南市久米中央四丁目

地 番 3 2 7 7 番 2 4

地 目 宅地

地 積 1 7 0 . 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6

共有者 B 持分 1 0 分の 4

2 所 在 周南市久米中央四丁目 3 2 7 7 番地 2 4

家屋 番号 3 2 7 7 番 2 4

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 9 9 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6

共有者 B 持分 1 0 分の 4



令和 8 年（ケ）第 7 号
令和 8 年 5 月 11 日受理
令和 8 年 7 月 3 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 周南市久米中央四丁目

地 番 3 2 7 7 番 2 4

地 目 宅地

地 積 1 7 0 . 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6

共有者 B 持分 1 0 分の 4

2 所 在 周南市久米中央四丁目 3 2 7 7 番地 2 4

家屋 番号 3 2 7 7 番 2 4

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 9 9 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 6

共有者 B 持分 1 0 分の 4

(

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、物件共有者Aが家族とともに居住している。

■物件1（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。

(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A

私は、本件不動産の共有者です。

この家には、家族で住んでいます。

(令和8年6月2日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件共有者Bの陳述は得られなかったが、物件共有者A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8年5月12日 (火) 15:10 — 15:30	山口地方法務局 □本局 ■周南支局 ※旅費不要(出張)	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
令和8年5月13日 (水)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→5月22日受領 (郵券: 110円+110円使用)
" " 10:40 — 11:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" " 11:30 — 11:40	周南市役所	占有資料交付
令和8年5月19日 (火) 13:30 — 13:45	周南市役所	占有資料交付
令和8年5月20日 (水) 11:20 — 11:40	下松市役所 ※旅費不要(出張)	占有資料交付
令和8年5月26日 (火)	執行官室	物件所有者Aあて調査通知書郵送(速達) (郵券: 410円使用)
令和8年6月2日 (火) 16:40 — 16:45	(携帯電話)	物件所有者Aから電話聴取(占有等調査、調査日時調整)
" " 17:35	執行官室	物件所有者Aあて期日通知(電話)
令和8年6月3日 (水)	執行官室	物件所有者Aあて調査通知書郵送(速達) (郵券: 410円使用)
令和8年6月21日 (日) 9:20 — 10:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者Aと面談、 建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
(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8年6月21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

(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
〃 〃	執行官室	物件所有者Bあて調査通知書郵送（速達）（→連絡等なし） （郵券：410円使用）
令和8年6月29日（月） 7:30 - 8:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査 （※評価人作成図面に基づいて補充調査）

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。



(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

イ 3279-4 ハ 3291-2 ホ 3277-19 ト 3275-12
 ロ 3291-1 ニ 3278-13 ヘ 道



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

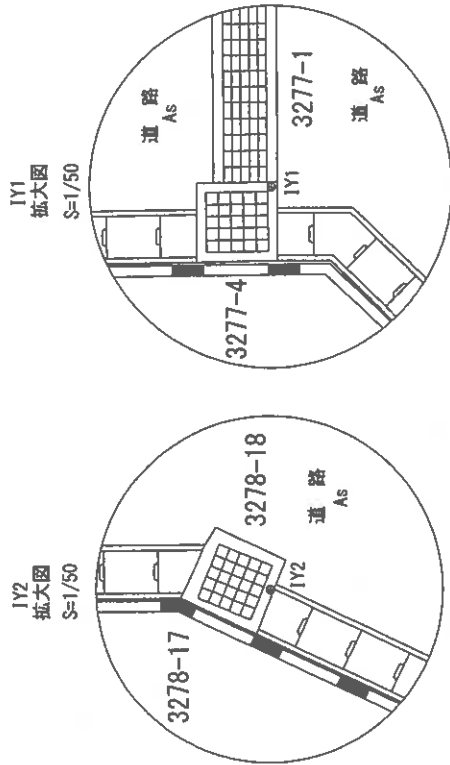


請 求 部 分	所 在	周南市久米中央四丁目				地 番	3277番24			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

縮小 (A3→A4)

地積測量図 ①/2

地番	3277-20、 3277-23ないし3277-26
土地の所在	周南市大字久米字西久米



求積表

地番	(A)3277-20	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	Y(Xn+1-Xn-1)
測量点						
1002	新設コンクリート	576.556	1058.720	17.454	18478.07320	
1003	新設コンクリート	585.127	1049.552	8.264	8838.77778	
P69	新設金網	584.820	1072.866	-0.825	-885.11450	
K363	新設金網	584.302	1073.401	-3.332	-3576.57212	
K362	新設金網	581.488	1075.831	-4.244	-6739.04268	
1003	新設金網	578.038	1078.145	-13.815	-14802.86275	
1009	新設コンクリート	567.673	1064.742	-1.482	-1577.94744	
					-383.68821	
					111.84	

地番	(B)3277-23	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	Y(Xn+1-Xn-1)
測量点						
1009	新設コンクリート	567.673	1064.742	12.667	13487.06914	
1003	新設金網	578.038	1078.745	9.133	8852.17626	
K361	新設金網	576.806	1078.764	-2.491	-2688.741944	
K360	新設金網	575.547	1080.829	-3.717	-4017.441393	
K359	新設金網	573.089	1082.350	-3.665	-4278.488550	
K358	新設金網	571.642	1083.077	-4.669	-5056.63063	
P122	新設金網	568.420	1084.292	-12.004	-13015.841168	
1010	新設コンクリート	559.638	1070.180	-3.041	-3162.78820	
1008	新設コンクリート	565.371	1066.340	8.035	6567.70500	
					-382.186338	
					101.847185	

境界線図...金網(○) 金網(●) コンクリート(△) プラスチック板(◇) 石版(□) 跡地(×) ベンキ(◇)

作成者	土地家屋調査士	(令和3年6月1日作成)
申請人		
測量年月日	令和3年5月31日	在巻巻

縮尺	1/250
----	-------

縮小 (A3-A4)

(10枚目)

(1) 令和4年3月22日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(11 枚目)

縮小 (A3-A4)

地積測量図 ②/2

地番 3277-20、
3277-23ないし3277-26
土地の所在 周南市大字久米字西久米

基準点座標一覧表

点名	位置	X座標	Y座標
IV1	金剛橋	564.698	1029.601
IV2	金剛橋	576.600	1040.227
IV-3	金剛橋	541.928	1038.037
IV-4	金剛橋	583.170	1011.140

引張点・境界点表

引張点	IV2	IV1
座標	576.600	564.698
方向角	238-44-47	1029.601
距離	22.958	
境界点	距離角	距離
1000	233-03-57	6.849
1001	215-41-17	8.743
1006	253-44-46	16.551
1009	241-11-38	17.904

地番	境界線種別	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
P80	境界コンクリート壁	567.917	1042.103	1042.103	2.089	2176.95167	
P10	境界コンクリート壁	589.783	1044.429	1044.429	1.972	2058.81388	
P70	境界コンクリート壁	589.889	1044.895	1044.895	0.219	228.837005	
P74	境界コンクリート壁	570.002	1045.390	1045.390	0.696	727.591440	
P67	境界コンクリート壁	570.585	1047.942	1047.942	0.812	850.928904	
P11	境界コンクリート壁	570.814	1048.947	1048.947	1.043	1004.051121	
P9	境界コンクリート壁	571.628	1052.512	1052.512	3.250	3420.664000	
1000	境界コンクリート壁	574.084	1055.588	1055.588	-6.199	-8543.577814	
1006	境界コンクリート壁	585.479	1061.431	1061.431	-17.130	-18182.313030	
1005	境界コンクリート壁	586.934	1060.703	1060.703	-7.748	-8141.891547	
P2	境界コンクリート壁	587.680	1050.119	1050.119	10.760	11259.280440	
K558	境界コンクリート壁	561.664	1042.277	1042.277	10.237	10659.186649	
	境界線					-340.062377	
	境界線					17.041455	
	境界線					17.04	

地番	境界線種別	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
1005	境界コンクリート壁	586.934	1060.703	1060.703	16.409	17240.985527	
1006	境界コンクリート壁	585.479	1061.431	1061.431	1.120	18182.313030	
1000	境界コンクリート壁	574.084	1055.586	1055.586	10.352	10937.982132	
K551	境界コンクリート壁	575.791	1067.764	1067.764	1.669	1876.849116	
1011	境界コンクリート壁	575.933	1071.944	1071.944	-10.980	-11616.221120	
1007	境界コンクリート壁	584.811	1065.472	1065.472	-10.562	-11253.512684	
1008	境界コンクリート壁	585.371	1066.300	1066.300	-5.173	-5515.969900	
1010	境界コンクリート壁	594.638	1070.180	1070.180	-3.851	-8278.140600	
P123	境界コンクリート壁	589.504	1069.964	1069.964	-0.453	-484.693682	
P125	境界コンクリート壁	559.185	1069.566	1069.566	-10.484	-11213.329944	
P3	境界コンクリート壁	549.020	1054.901	1054.901	-2.251	-2379.064151	
	境界線					-403.322526	
	境界線					17.041455	
	境界線					17.04	

地番	境界線種別	X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
1001	境界コンクリート壁	575.933	1067.944	1067.944	11.543	12211.847592	
1002	境界コンクリート壁	576.354	1068.475	1068.475	0.623	659.429925	
1009	境界コンクリート壁	576.566	1068.730	1068.730	-8.681	-9190.831300	
1008	境界コンクリート壁	567.673	1064.742	1064.742	-11.185	-11808.139270	
1007	境界コンクリート壁	565.371	1063.309	1063.309	-2.863	-1051.756600	
	境界線					11253.512684	
	境界線					-26.932219	
	境界線					17.041455	
	境界線					17.04	

作成者 土地家産調査士

(令和3年6月1日作成)

申請人

縮尺 1/

縮小 (A3-A4)

(12枚目)

(1) 令和4年3月22日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

(13 枚目)

縮小 (A3→A4)

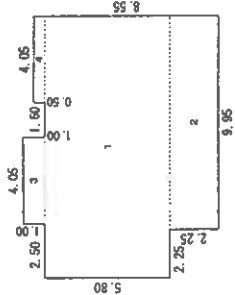
各階平面図

家屋番号 3277番24

建物図面各階平面図

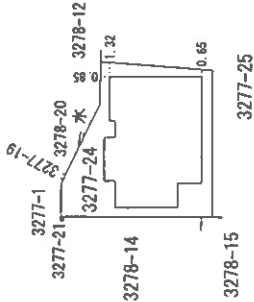
建物の所在 周南市久米中央四丁目3277番地24

1階



求積表

1	12.20 x 5.80 =	70.7600
2	9.95 x 2.25 =	22.3875
3	4.05 x 1.00 =	4.0500
4	4.05 x 0.50 =	2.0250
計		99.2225
床面積		99.22 m²



作成者

土地調査
家屋調査

10月10日(作成)

縮尺 1/250

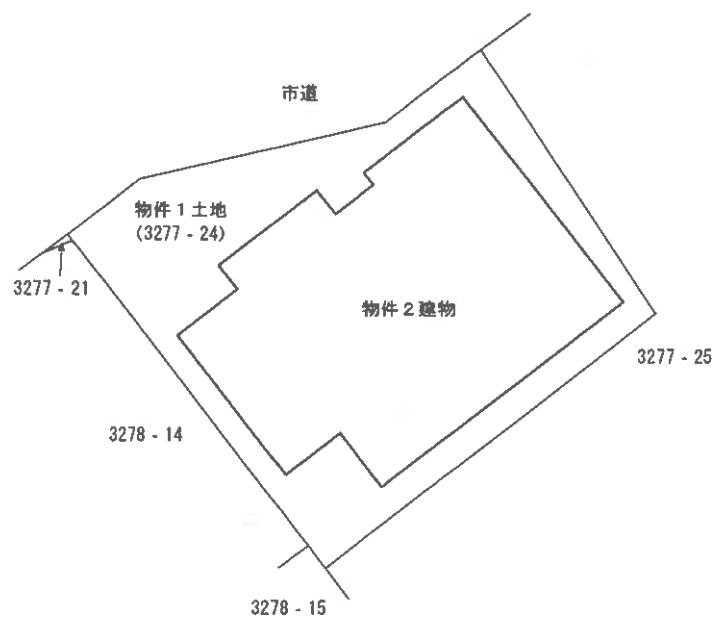
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

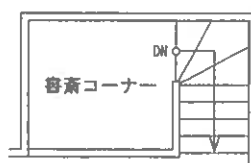
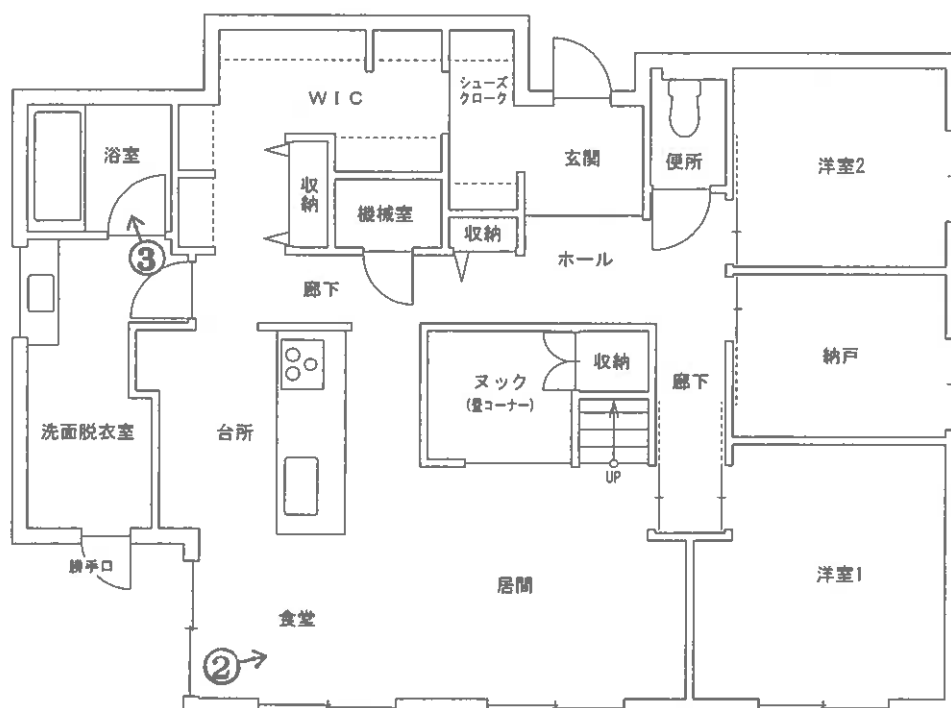
縮尺 約1/250

○➡ 写真撮影位置及び方向



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

※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。



【スツク上部】

※ 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。

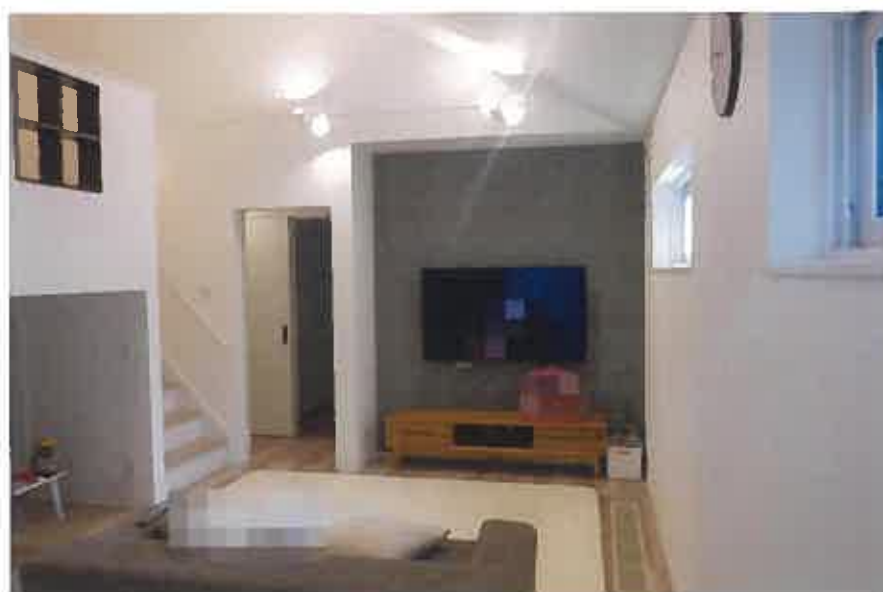
図面名称	建物間取図	縮尺	約1/100
------	-------	----	--------

○写真1



・物件2

○写真2



・食堂・居間

○写真3



・浴室

令和8年（ケ）第7号

令和8年6月21日 現地調査

令和8年7月 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

原田 一雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,316,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,724,000 円
物件2(建物)	金 13,592,000 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	周南市久米中央四丁目 3277 番 24 宅地 170.04 m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	周南市久米中央四丁目 3277 番地 24 3277 番 24 居宅 木造スレートぶき平家建 99.22 m ²	
番号	特 記 事 項		
1、2	特にない。		

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「櫛ヶ浜」駅の北東方・道路距離約 2.0 km 「西京銀行周南支店前」バス停の西方・道路距離約 400m	
付近の状況	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 第一種住居地域 60% 200% なし 景観計画区域
画地条件	間口約 15m、奥行約 12m、規模 170.04 m ² （登記数量）、ほぼ台形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北西側で幅員約 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。（※周南市建築指導課聴取）	
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	上 水 道：あり（特記事項参照） ガス配管：あり 下 水 道：あり （注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の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。	
特記事項	・上水道は北西側市道に通っている連合管（私設管）より引込みされているとのことであるが、詳細については買受希望者による確認を要する。（周南市上下水道局聴取） ・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外とのことである。（周南市文化振興課聴取）	

	・現地調査、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、ここで土壌汚染の存在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）： 令和5年9月20日新築 経 過 年 数 ： 約3年 経済的残存耐用年数： 約27年
仕様	構 造 ： 木造 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 ： フローリング等 設 備 ： 電気、給排水等 その他： オール電化、空調システム等
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	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・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。 ・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。 ・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	44,500	1.00	170.04	1.00	7,567,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 周南(県) - 3

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
42,200	$\frac{101.2}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{95}$	44,500

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位による補正。

◇地域格差：街路条件、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 1.01、形状 0.99 の相乗積より 1.00 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	230,000	99.22	0.86	19,626,000

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 3 年、経済的残存耐用年数 27 年、観察減価率 5%、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。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 27 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 5\%) = 0.86 \end{aligned}$$

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	7,567,000	0.40	法定地上権	3,027,000

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	7,567,000	-3,027,000		1.00	0.60	2,724,000
2	19,626,000	+3,027,000	1.00	1.00	0.60	13,592,000
一括価格 (合計)						16,316,000

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「周南(県) - 3」

所 在 : 周南市久米中央1丁目3231番2外
価 格 : 42,200 円/㎡
位 置 : JR 山陽本線「櫛ヶ浜」駅の北東方約 1.3 kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 177 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北西側 4.0m 市道
用途指定等 : 市街化区域
第一種住居地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)
地域の概要 : 一般住宅を主とし、アパート等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 4,453,347 円

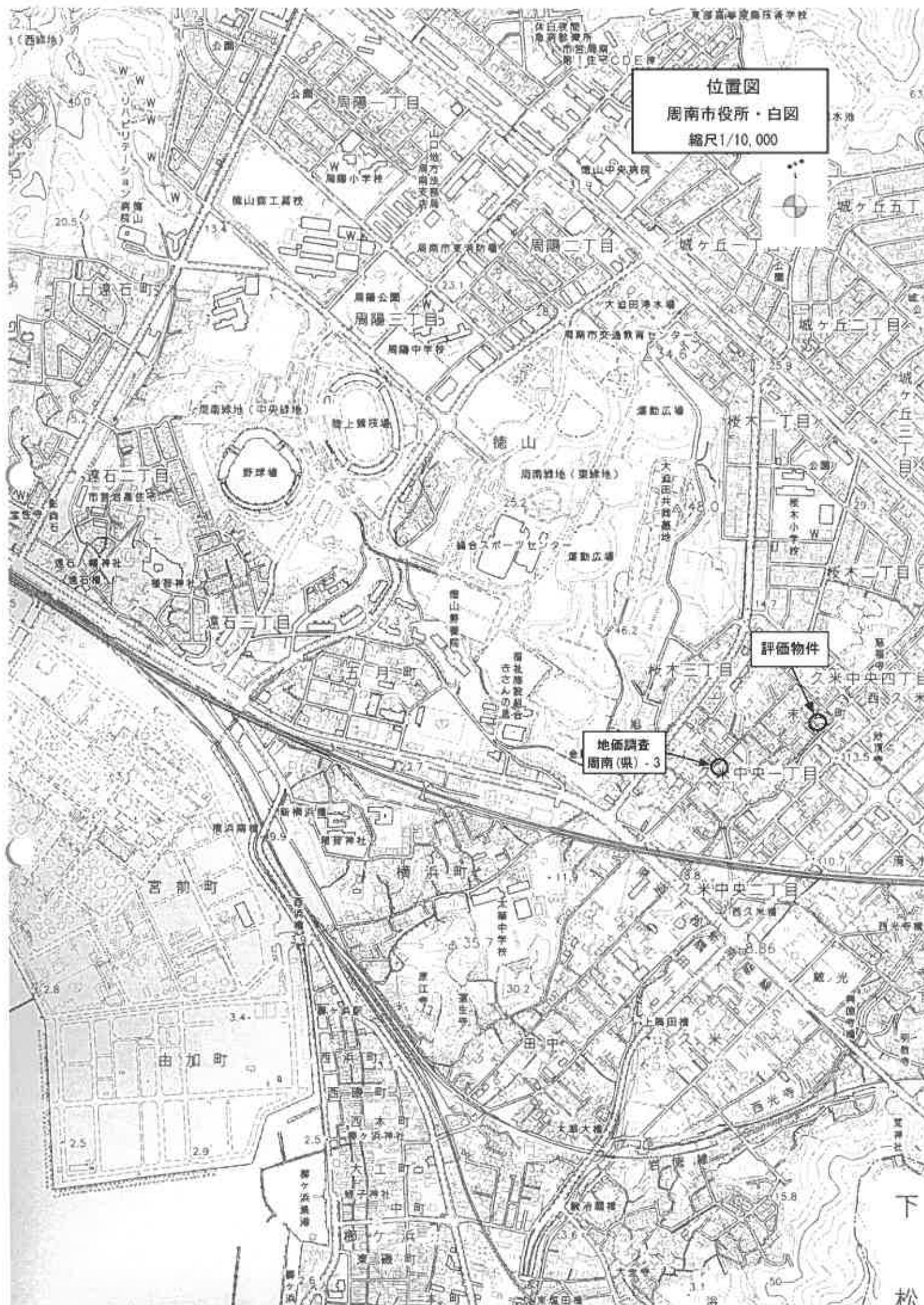
物件2 : 8,354,470 円

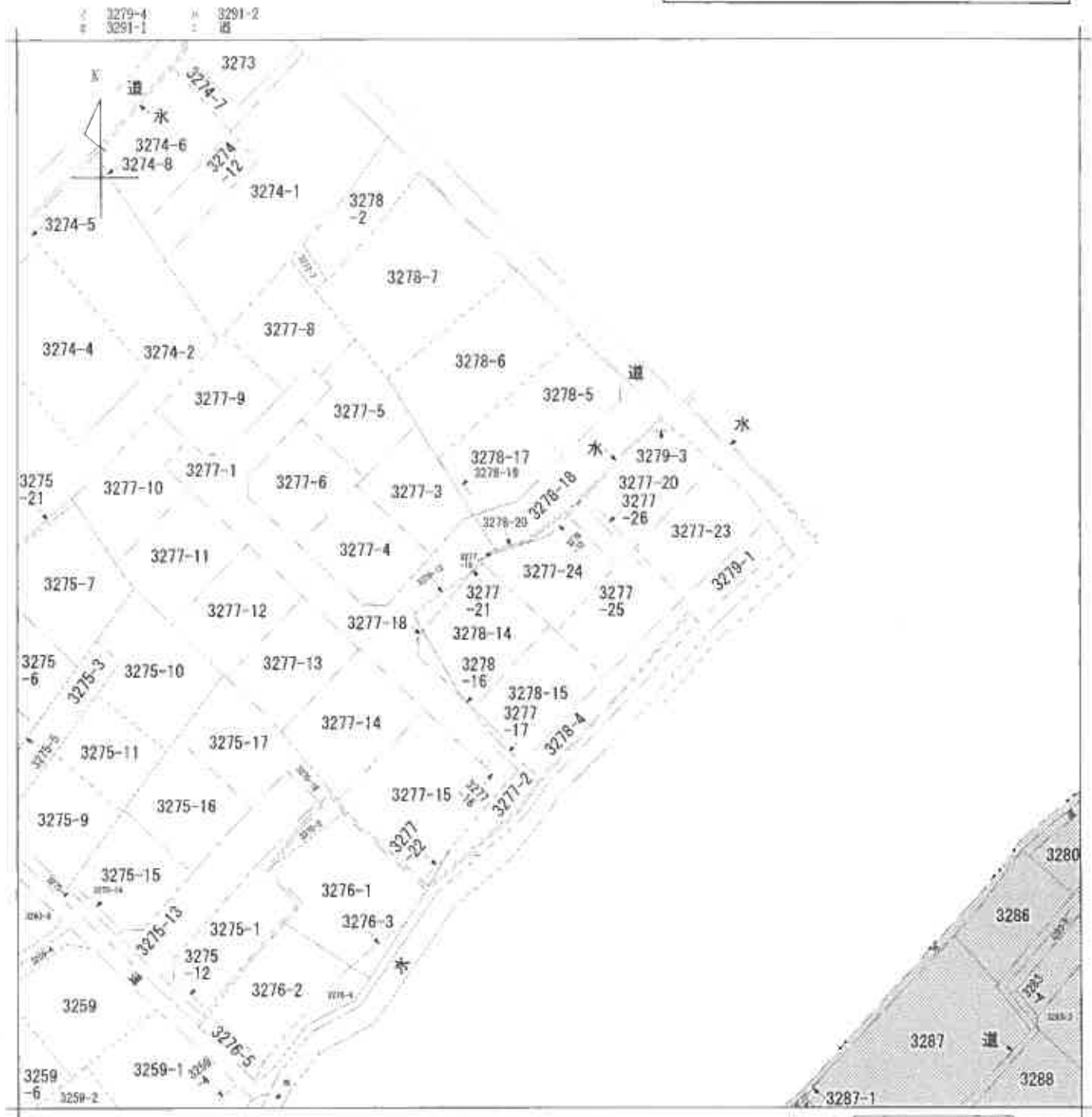
※ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

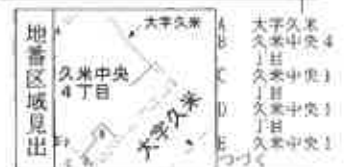
- 1 位置図(周南市役所・白図 縮尺 1/10,000)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物図面写し(法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上





(作) 銅線を描いた部分は、銅線された部分です。



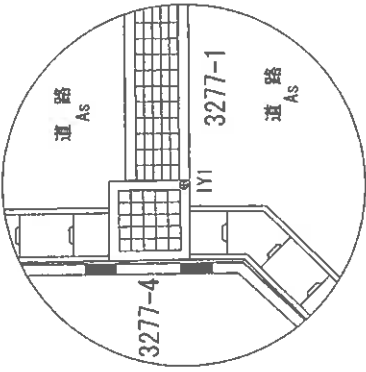
請求部	所在	周南市久米中央四丁目				地番	3277番24		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備考付年月日(原図)			補記事項		

〒
久米中央
〒

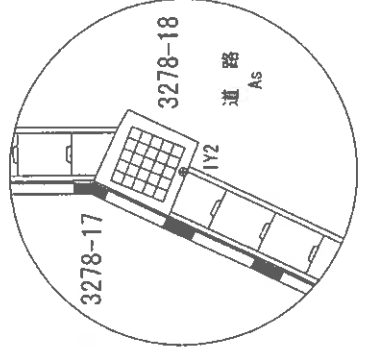
地積測量図 1/2

地番	3277-20、 3277-23ないし3277-26
土地の所在	岡南市大字久米字西久米

IV1
拡大図
S=1/50



IV2
拡大図
S=1/50



求積表

地番	(A) 3277-20	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y(X _{n+1} -X _{n-1})
測量点						
1002	境界線	576.556	1058.730	17.454	18479.07420	
P68	境界線	585.121	1063.552	8.264	8838.77728	
P69	境界線	584.820	1072.856	-0.825	-885.11450	
K363	境界線	584.302	1073.401	-3.332	-3576.57132	
K362	境界線	581.488	1075.831	-6.264	-6739.94268	
1003	境界線	578.038	1078.745	-13.815	-14902.86275	
1009	境界線	567.673	1084.742	-1.482	-1577.94764	
	境界線				-353.688221	
	境界線				111.841105	
	境界線				111.84	

地番	(B) 3277-23	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	Y(X _{n+1} -X _{n-1})
測量点						
1009	境界線	567.673	1084.742	12.667	13487.086914	
1003	境界線	578.038	1078.745	9.133	9852.176085	
K361	境界線	576.806	1079.784	-2.491	-2689.741944	
K360	境界線	575.547	1080.829	-3.717	-4017.441393	
K359	境界線	572.089	1082.350	-3.901	-4226.49661	
K358	境界線	571.642	1083.027	-4.669	-5056.65063	
P122	境界線	568.420	1084.292	-12.004	-13015.841168	
1010	境界線	559.638	1070.180	-3.049	-3262.978820	
1008	境界線	565.371	1066.300	8.031	8567.705800	
	境界線				-362.165539	
	境界線				111.841105	
	境界線				111.84	

境界線特異点・金庫新設 金庫新設 コンクリート杭 プラスチック杭 石杭 杭 杭

作成者 土地家産調査士 年 6 月 1 日作成

申請人

縮尺 1/250

測量年月日 令和3年 5 月 31 日
座標系 任意座標

この図面は A3 サイズを A4 サイズに縮小しています。

(1) 令和4年3月22日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の口付は、この図面に変更内容を記録した口
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

地積測量図 (2/2)

地番 3277-20、
3277-23ないし3277-26

土地の所在 周南市大字久米字西久米

基準点座標一覧表

点名	扶植	X座標	Y座標
111	金属板	564.698	1029.601
112	金属板	576.699	1049.227
113	金属板	541.923	1039.037
114	金属板	583.170	1011.140

引張点・境界点表

引張点	境界点	112	後視点	111
X座標	576.609		564.698	
Y座標	1049.227		1029.601	
方向角	238-44-47		22.938	
境界点		距離	距離	
1000		233-03-57	6.849	
1001		215-41-17	8.743	
1006		253-44-46	16.551	
1009		241-11-38	17.904	

地番	(C)3277-24	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
測点名	境界線				
P80	既設コンクリート	567.917	1042.103	2.069	2176.95316
P10	既設コンクリート	569.783	1044.429	1.972	2059.613888
P10	既設コンクリート	569.889	1044.895	0.219	228.832065
P14	既設金網	570.002	1045.390	0.695	727.591440
P67	既設金網	570.595	1047.942	0.812	850.928904
P66	既設金網	570.814	1048.947	1.043	1194.051721
P9	既設コンクリート	571.628	1052.512	3.250	3420.664000
1000	既設金網	574.064	1055.586	-6.199	-6543.577614
1006	既設コンクリート	565.429	1061.431	-17.130	-18162.313630
1005	既設コンクリート	556.934	1060.703	-7.749	-8141.897547
P2	既設コンクリート	557.680	1050.119	10.760	11299.280440
K558		567.694	1042.277	10.237	10669.789649
				倍率	-340.082877
				面積	170.041135
				面積	170.04 m ²

地番	(D)3277-25	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
測点名	境界線				
1005	既設コンクリート	556.934	1060.703	16.409	17240.985527
1006	既設コンクリート	541.429	1061.431	17.130	1811.313030
1000	既設金網	574.064	1055.586	10.362	10937.982132
K551	既設金網	575.791	1057.764	1.869	1976.960916
1001	既設金網	575.933	1057.944	-10.980	-11616.225120
1007	既設コンクリート	584.811	1065.472	-10.562	-11253.515684
1008	既設コンクリート	585.371	1066.300	-5.173	-5515.969900
1010	既設プラスチック	559.638	1070.180	-5.167	-6278.746060
P123	既設プラスチック	559.504	1069.964	-0.453	-484.693692
P125	既設プラスチック	559.185	1069.566	-10.484	-11213.329944
P3	既設コンクリート	549.020	1055.901	-2.251	-2379.084151
				倍率	-403.322526
				面積	311.651130
				面積	311.66 m ²

地番	(E)3277-26	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
測点名	境界線				
1001	既設金網	575.933	1057.944	11.543	12211.847592
K248	既設金網	576.354	1058.411	0.613	659.429925
1002	既設金網	576.556	1058.730	-8.681	-9190.835130
1009	既設コンクリート	587.673	1064.742	-11.185	-11909.139270
1008	既設コンクリート	565.371	1066.300	-2.862	-3301.506000
1007	既設コンクリート	584.811	1065.472	10.562	11253.515684
				倍率	-26.932219
				面積	13.465105
				面積	13.46 m ²

作成者 土地家産調査士

年 6 月 1 日作成

申請人

縮尺 1/

(1) 令和4年3月22日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の口付は、この図面に変更内容を記録した口
付である。

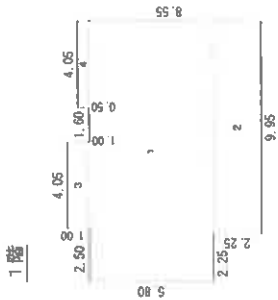
(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

各階平面図

家屋番号 3277番24

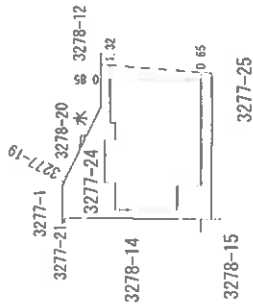
建物図面図

建物の所在 周南市久米中央四丁目3277番地24



求積表

1	2	20 x 5	80 =	70.7600
2	9	95 x 2	25 =	22.3875
3	4	05 x 1	00 =	4.0500
4	4	05 x 0	50 =	2.0250
計				99.2225
床面積				99.22㎡



作成者

10日作成)

縮尺 1/250

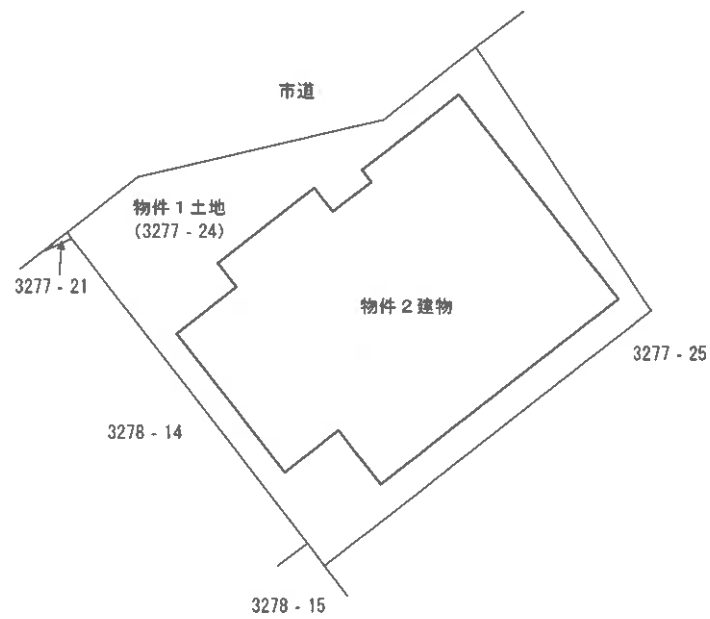
申請人

縮尺 1/500

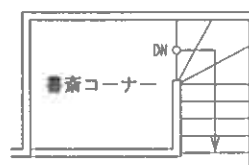
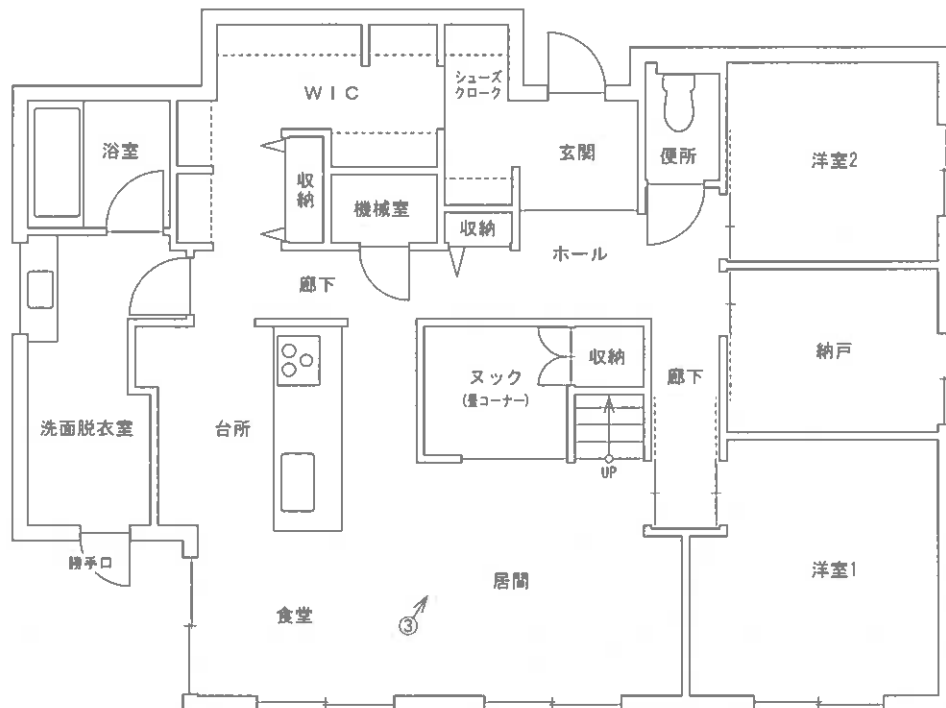
土地建物位置関係図

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。



【メック上部】

※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