

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

山口地方裁判所周南支部執行係

裁判所書記官 大 西 恵

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 12 月 1 日から 令和 8 年 12 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 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 9 年 1 月 7 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 10 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



915

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3☆	4,440,000 3,552,000	一括	888,000	51,769	19,348
1	1,340,000				
2	1,200,000				
3	1,900,000				
	</				



物 件 目 録

☆ 1 所 在 下松市大字末武上字花岡

地 番 1 1 5 3 番

地 目 田

地 積 2 2 1. 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 畑・宅地

2 所 在 下松市大字末武上字花岡

地 番 1 1 5 4 番

地 目 宅地

地 積 1 9 8. 3 4 平方メートル

3 所 在 下松市大字末武上字花岡 1 1 5 4 番地

家屋 番号 1 1 5 4 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 9. 0 4 平方メートル
2 階 4 3. 2 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9 3. 0 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月20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1～3】

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南側畑部分】

Bが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

【物件番号1その余、2、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 下松市大字末武上字花岡
地 番 1 1 5 3 番
地 目 田
地 積 2 2 1 . 0 0 平方メートル
(現況)
地 目 畑・宅地
- 2 所 在 下松市大字末武上字花岡
地 番 1 1 5 4 番
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 3 4 平方メートル
- 3 所 在 下松市大字末武上字花岡 1 1 5 4 番地
家屋 番号 1 1 5 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 9 . 0 4 平方メートル
2 階 4 3 . 2 0 平方メートル
(附属建物)
符 号 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9 3 . 0 3 平方メートル

令和 7 年（ケ）第 9 号
令和 8 年 1 月 1 6 日受理
令和 8 年 2 月 26 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 | 下松市大字末武上字花岡 |
| | 地 番 | 1 1 5 3 番 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 2 2 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下松市大字末武上字花岡 |
| | 地 番 | 1 1 5 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8. 3 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下松市大字末武上字花岡 1 1 5 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 8 9. 0 4 平方メートル
2階 4 3. 2 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 3. 0 3 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	山口県下松市末武上 1 1 5 4 番地 (住居表示未実施)
土 地	物件 1、2
現 況 地 目	■宅地(物件 2) □公衆用道路(物件) ■畑・宅地(物件 1)
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 「その他の事項」のとおり ■「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 3
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が異なる(□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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 1、2 関係)				
占有範囲		☐ 全部 ☒ 南側の畑部分 (物件 1)	☐ 全部 ☒ その余	
占有者		☒ B	☒ 土地所有者	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 畑 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ B (占有者)) ☐ 文書 (☐)	☐ 陳述 (☐ ()) ☐ 文書 (☐ ())	
	占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有
	占有開始時期		令和 6 年 1 2 月 日	年 月 日
	最初の契約等	契約日	令和 6 年 1 2 月 日	年 月 日
		期間	令和 6 年 1 2 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
	現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
		借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
	賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	毎月 金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
	敷金・保証金		☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円	☐ ない ☐ ある ☐ 敷金 ☐ 保証金 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他				
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

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（附属建物あり。）とその敷地（物件1の土地の北側部分と物件2の土地は、一体で利用されている。）のほか、「畑」土地（物件1の土地の南側部分）である。

本件建物は、居住者はいないが、家財道具・日用品等が残されている。

「畑」土地は、物件所有者以外の者によって利用されている。

■物件1、2（土地）について

（形状）

本土地に関しては、正確な図面（精度の高い「公図」又は「地積測量図」）がなく、本土地の正確な形状及び地積を把握するには、専門家の調査を要する。

（占有者及び占有状況）

■土地所有者 ■その他の者

「土地所有者」が物件3の建物を所有し、占有している

「その他の者」が畑として使用し、占有している

■「占有者及び占有権原」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

関係人の陳述等

■ B

私は、本件不動産所在地の近くに住んでいて、本件の所有者のAとは昔からの知合いです。

私は、本件土地のうち建物が建っていない南側部分を畑として使っています。これは、その土地が雑草が生えたりして荒れた状態になっていたところ、二年前の年末に、Aと出会ったので、「自分が草刈りなどをして管理するので、畑として使わせてもらうよ。」と言って、本人の了承を得たものです。その後、草刈りをしたり耕したりして今のような畑にしました。ちゃんとした畑になったのが、去年の年末です。元々私は、隣地で畑を作っていたものです。

(令和8年2月7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

(5 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は得られなかったが、その他の関係者の陳述、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

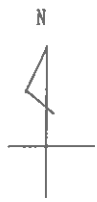
(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月19日 (月) 7:30 - 8:10	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、近隣の者と面談
" "	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8年1月20日 (火) 16:05 - 16:15	山口地方法務局 ☒ 本局 ☐ 周南支局	登記事項証明書等交付
令和8年1月22日 (木) 11:10 - 11:20	岩国市役所周東総合支所	占有資料交付
" "	下松市役所	占有資料交付
" "	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 周南支局	登記事項証明書等交付 (閉鎖分ほか) 地図等閲覧 (地積測量図)
令和8年1月23日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→1月29日回答 (なし) (郵券: 110円+110円使用)
令和8年2月7日 (土) 10:00 - 11:40	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〕
" "	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2月16日 (月) 14:30 - 14:40	下松市役所	住民票調査
" "	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 周南支局	登記事項証明書等交付 (閉鎖分)
(特記事項) ☒ 令和8年2月7日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 ☐ 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

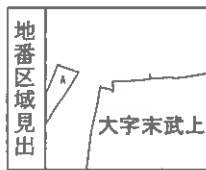
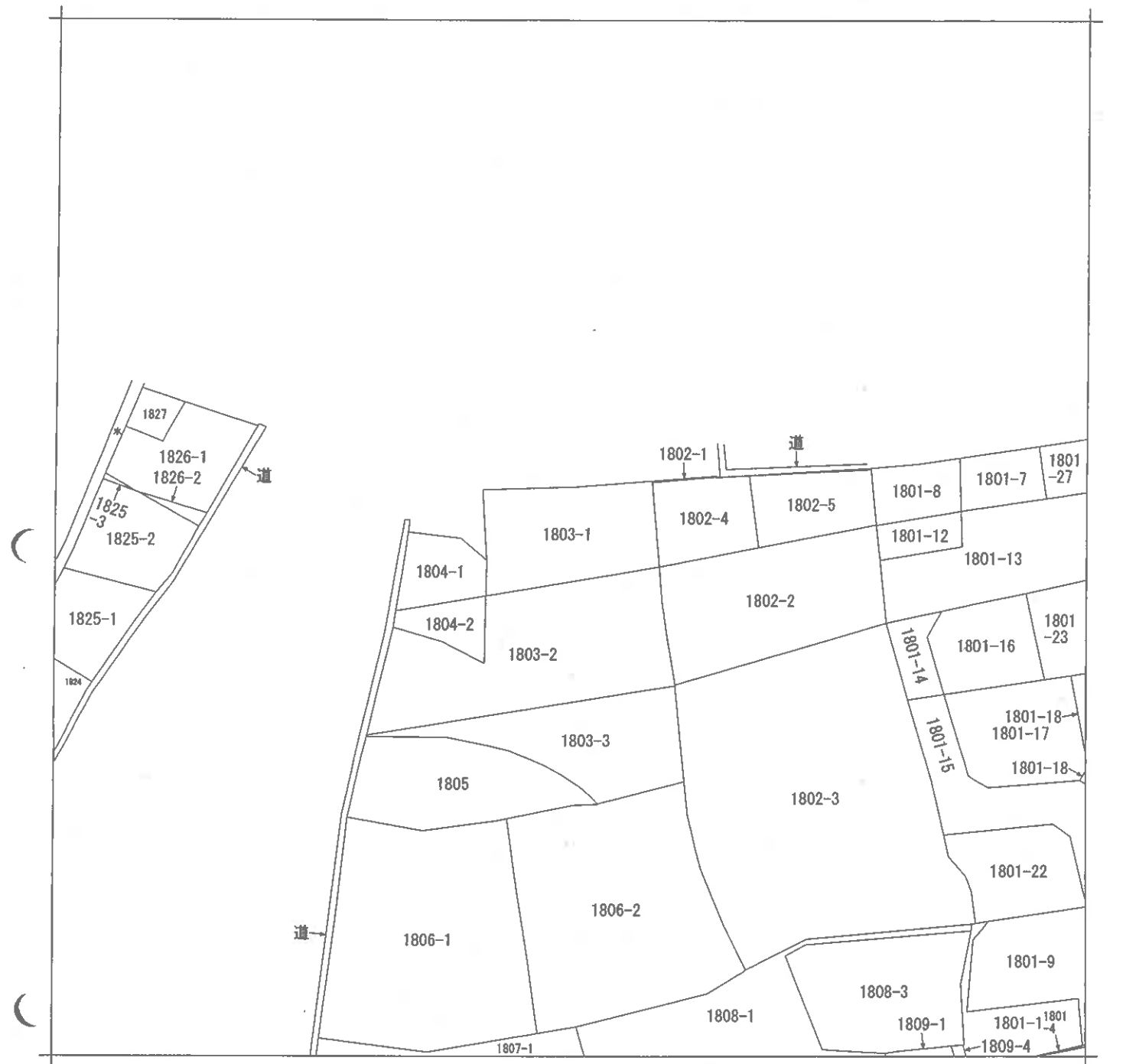
(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月24日 (火) 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。 ☐		



請求部	所在	下松市大字末武上字花岡				地番	1154番			
出力縮	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)			補事項		

縮小 (A3→A4)



A 大字末武上

請求部	所在	下松市大字末武上字久保田				地番	1803番1			
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)			補記事項	方位不明	

縮小 (A3-A4)

5514048 各階平面図

家屋番号 1154番の1

建物図面
(各階平面図)

建物の所在 下松市大字末武上字花岡1154番地、1153番地

求積表

主たる建物 1階
 $10.80 \times 7.80 = 84.2400$
 $1.00 \times 4.80 = 4.8000$
計 89.0400

床面積 89.04㎡

求積表

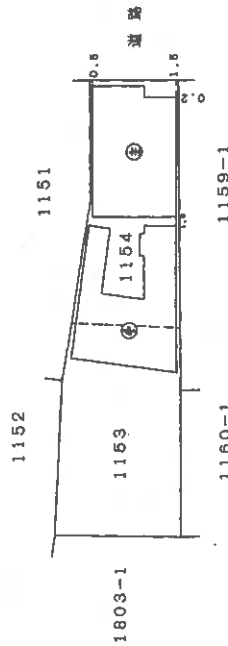
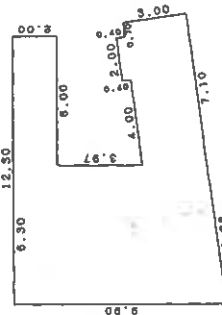
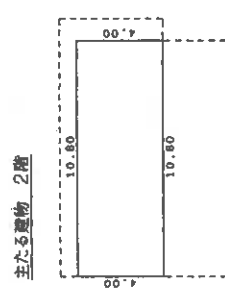
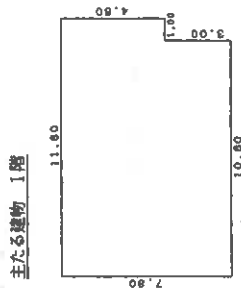
主たる建物 2階
 $10.80 \times 4.00 = 43.2000$

床面積 43.20㎡

附属建物 (符号)

求積表
(9.00 + 9.90) × 6.30 / 2 = 59.53500
6.00 × 2.00 = 12.00000
(7.10 + 9.70) × 3.00 / 2 = 20.70000
0.40 × 2.00 = 0.80000
計 93.03500

床面積 93.03㎡



製作者 土地家屋調査士 岡田 章士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

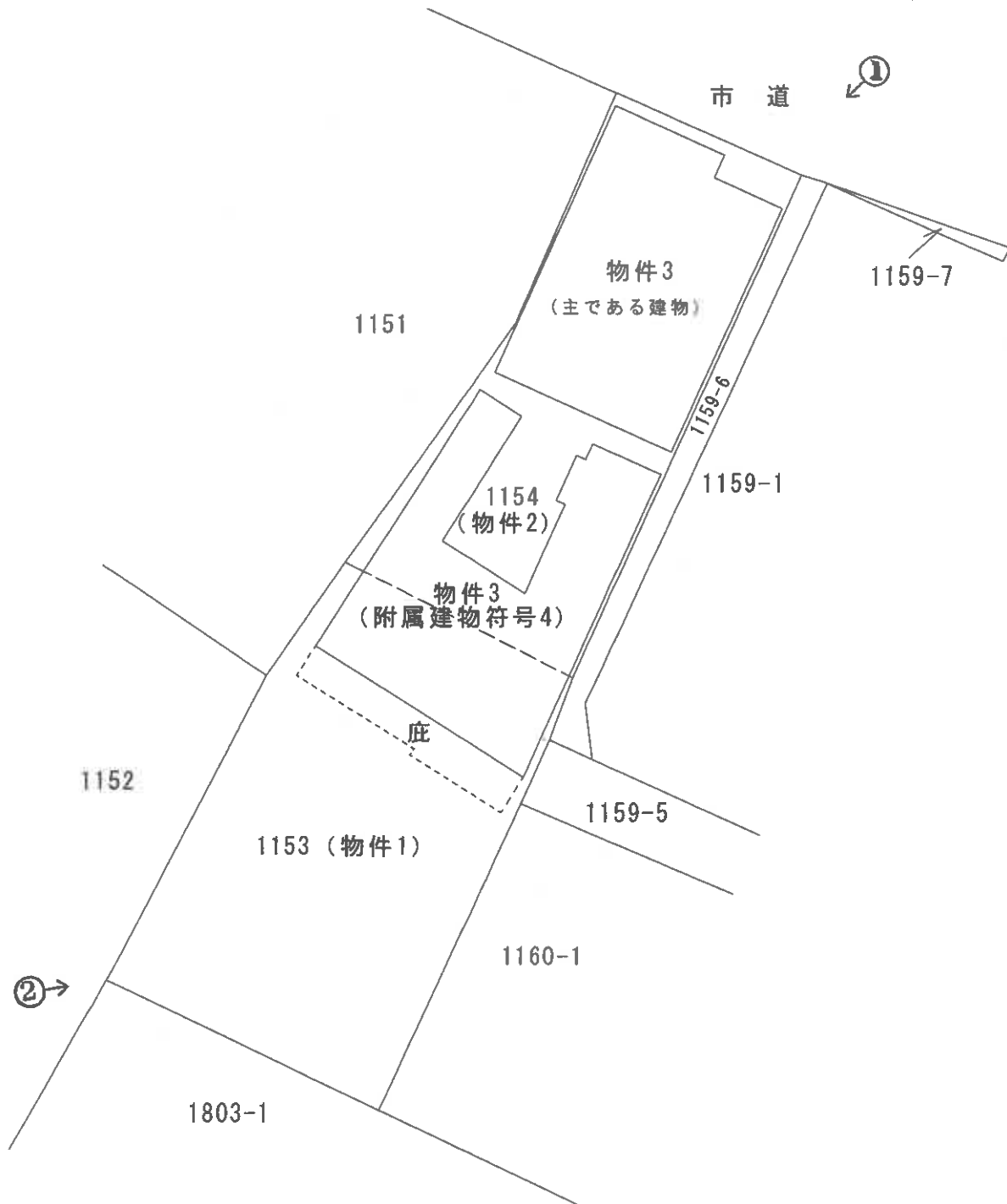
山口県土地家屋調査士会用紙

縮小 (A3→A4)

[土地建物位置関係図]



縮尺 ≒ 1 / 2 5 0



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

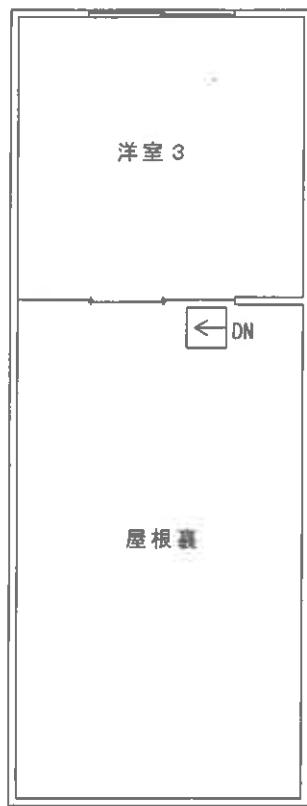
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、地図に準ずる図面、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。

(12 枚目)

[建物間取図]

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。



2 階



1 階

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。

(13 枚目)

○写真1



・物件3 (主)

○写真2

・符号4



・物件1

○写真3



・和室3、4

令和 7 年 々 第 9 号
令和 8 年 2 月 7 日 調 査
令和 8 年 2 月 2 4 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 6, 3 4 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1	金 1, 9 1 2, 0 0 0 円
物件 2	金 1, 7 1 6, 0 0 0 円
物件 3	金 2, 7 1 4, 0 0 0 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合計価格である。
- 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	下松市大字末武上字花岡 1153 番 田 221.00 m ²	宅地、畑
2	所 在 地 番 地 目 地 積	下松市大字末武上字花岡 1154 番 宅地 198.34 m ²	同 左
3	主である建物		
	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	下松市大字末武上字花岡 1154 番地 1154 番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階：89.04 m ² 2 階：43.20 m ² 合計：132.24 m ²	同 左
	附属建物		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	4 居宅 木造瓦葺平家建 93.03 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1、2	・法務局備付の地図に準ずる図面等の確認資料を基に調査を行った。大部分で境界標等が確認出来ず、本件土地の正確な範囲、面積等の把握にあたっては専門家による調査、測量を要する。		
3	・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。		

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岩徳線「周防花岡」駅 北東方 道路距離約0.3 km	
付 近 の 状 況	〔近隣地域の状況〕 戸建住宅と小規模店舗等が混在する地域を形成している。 〔将来動向〕 変動要因は特に認められず、今後も当面は現状維持で推移するものと予測される。	
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別 的な条件を考慮しな い一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 居住促進区域内、都市機能誘導区域外
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 そ の 他	419.34 m ² 約8m 約41m ほぼ整形地 特になし
接面道路の状況	北東側の幅員約6mの舗装市道にほぼ等高接面している。当該市道は建築基準法上の道路（42条1項1号道路）となっている。	
土地の利用状況	〔土地の利用状況〕 物件3の建物の敷地として利用されている外、物件1の南側は畑として利用されている。 〔隣地の状況等〕 隣接地は戸建住宅の敷地等になっている。	
供給処理施設	水 道 : あり 都市ガス : なし 下 水 道 : あり ※供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管等（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	・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。 ・下松市教育委員会に確認したところ、対象不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外とのことであった。 ・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等には該当しない。 ・下松市農業委員会によると本件の入札に当たっては「買受適格証明書」が必要であるとのことである。詳細については農業委員会に確認されたい。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物、附属建物符号 4		
建築時期及び経済的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：建築年月日不詳（固定資産税公課証明によると、主である建物の建築年次は昭和 5 年、附属建物の建築年次は昭和 44 年となっている。） 経 過 年 数 ： 不詳 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		主である建物	附属建物符号 4
	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 板貼等 塗壁、クロス貼等 板張り、クロス貼等 フローリング、畳敷等 電気、給排水等	木造 瓦葺 板貼等 塗壁、プリント合板貼等 板張り、化粧ボード貼等 フローリング、畳敷等 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	階 層：2階建 現況用途：居宅 間 取 り：別添の「建物間取図」参照		
品 等	普通		
保守管理の状況	劣る		
建物の利用状況	詳細は現況調査報告書記載のとおり。		
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。 ・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。 ・経年による減価の程度が著しい。利用に当たっては大規模な修繕が必要となる。 ・現在空き家となっているが、家財道具等が残されたままとなっている。 ・附属建物符号 4 一部で天井のシミや天井板が剥がれている箇所が認められた。雨漏りが原因と思われる。		

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	43,800	0.77	221.00	0.75	5,590,000
2	43,800	0.77	198.34	0.75	5,017,000
合 計					10,607,000

地価調査（下松（県）－5）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 43,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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±0

◇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：[方位±0、形状▲3、間口奥行の関係▲15、地積過大▲7]相乗積により 0.77
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原価法を併用して求められ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
2（主である建物）	230,000	132.24	0.01	304,000
2（附属建物符号4）	230,000	93.03	0.01	214,000
合 計				518,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して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	5,590,000	0.40	法定地上権	2,236,000
2	5,017,000	0.40	法定地上権	2,007,000
合 計				4,243,000

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	敷地利権価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	5,590,000	-2,236,000		0.95	0.60	1,912,000
2	5,017,000	-2,007,000		0.95	0.60	1,716,000
3	518,000	+4,243,000	1.00	0.95	0.60	2,714,000
一括価格(合計)						6,342,000

ウ：占有減価修正：必要なし

エ：市場性修正：買受適格証明書が必要となること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（下松（県）－5）

所 在：下松市生野屋西1丁目432番6外「生野屋西1-2-6」

価 格：43,700円/㎡

位 置：JR岩徳線 周防花岡駅1.2km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：264㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：北7.5m市道

用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅のほかに店舗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 5,395,290円

物件2 5,831,791円

物件2 271,714円（主である建物）、665,709円（附属建物符号4）

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、その性質上異なるものである。

第7 附属資料の表示

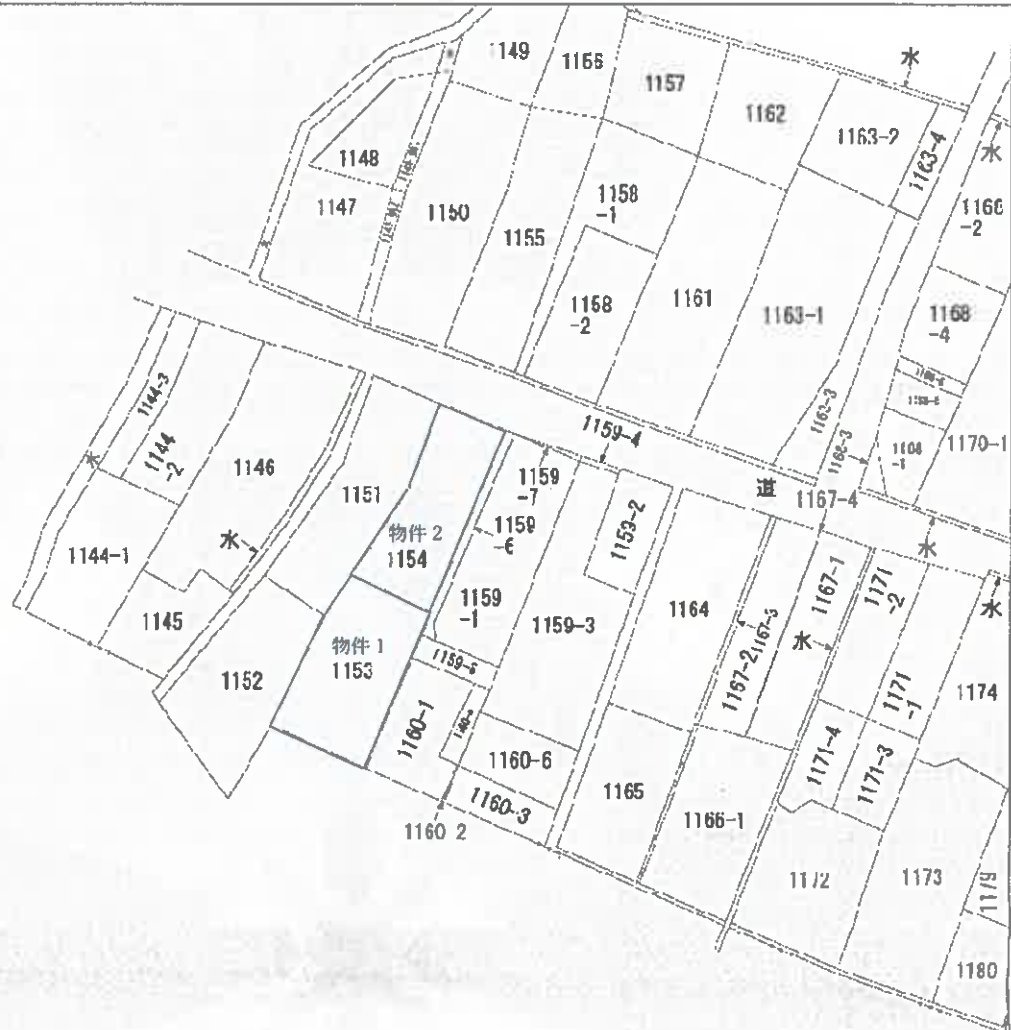
- 1 受命物件の位置図（国土地理院「地理院地図」）
- 2 地図に準ずる図面（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図（法務局備付）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

イ 1179
ロ 1147-第1
ハ 1166-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が編入付けられるまでの間、これに代わるものとして編入付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	下松市大字木武上字化岡				地番	1153番			
出力	縮尺不明	精度		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					輸入 年月日 (原図)			補正 記号		

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8年1月19日
山口地方務務局周南支局
登記官

登記年月日：平成16年3月19日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和8年1月19日 山口地方延務局周南支局

登記官

5514048 各階平面図

家屋番号 1154番の1

建物図面

(各階平面図) 1153

建物の所在 下松市大字末武上字花岡1154番地、1153番地

平成16.3.19

昭和66年3月19日登記

求積表

10.80 × 7.80 =	84.2400
1.00 × 4.80 =	4.8000
計	89.0400

床面積 89.04㎡

求積表

10.80 × 4.00 =	43.2000
----------------	---------

床面積 43.20㎡

求積表

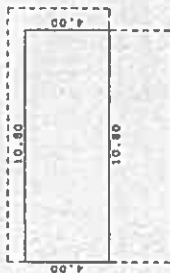
(9.00 + 9.80) × 6.30 / 2 =	59.53500
6.00 × 2.00 =	12.00000
(7.10 + 6.70) × 3.00 / 2 =	20.70000
0.40 × 2.00 =	0.80000
計	93.03500

床面積 93.03㎡

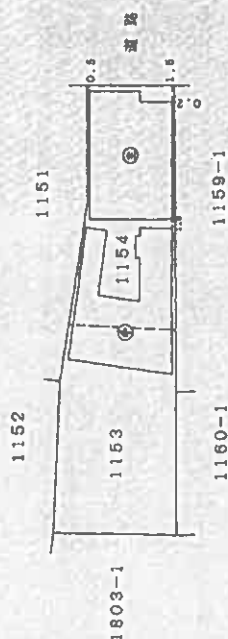
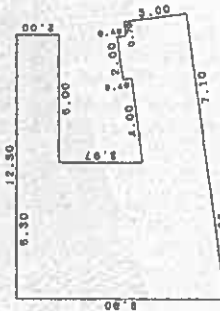
主たる建物 1階



主たる建物 2階



附属建物 (符号)



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

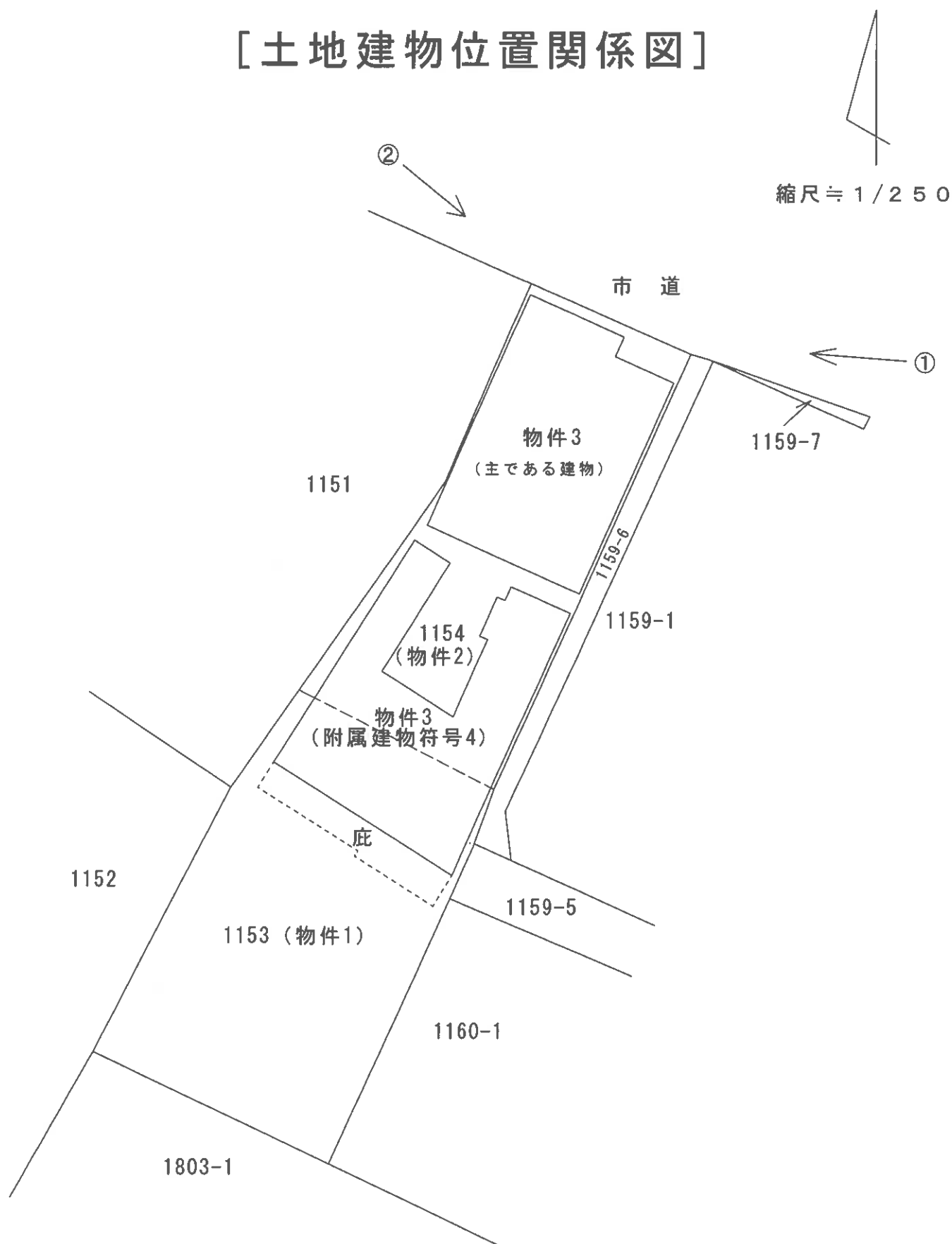
縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

請求番号：9-2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

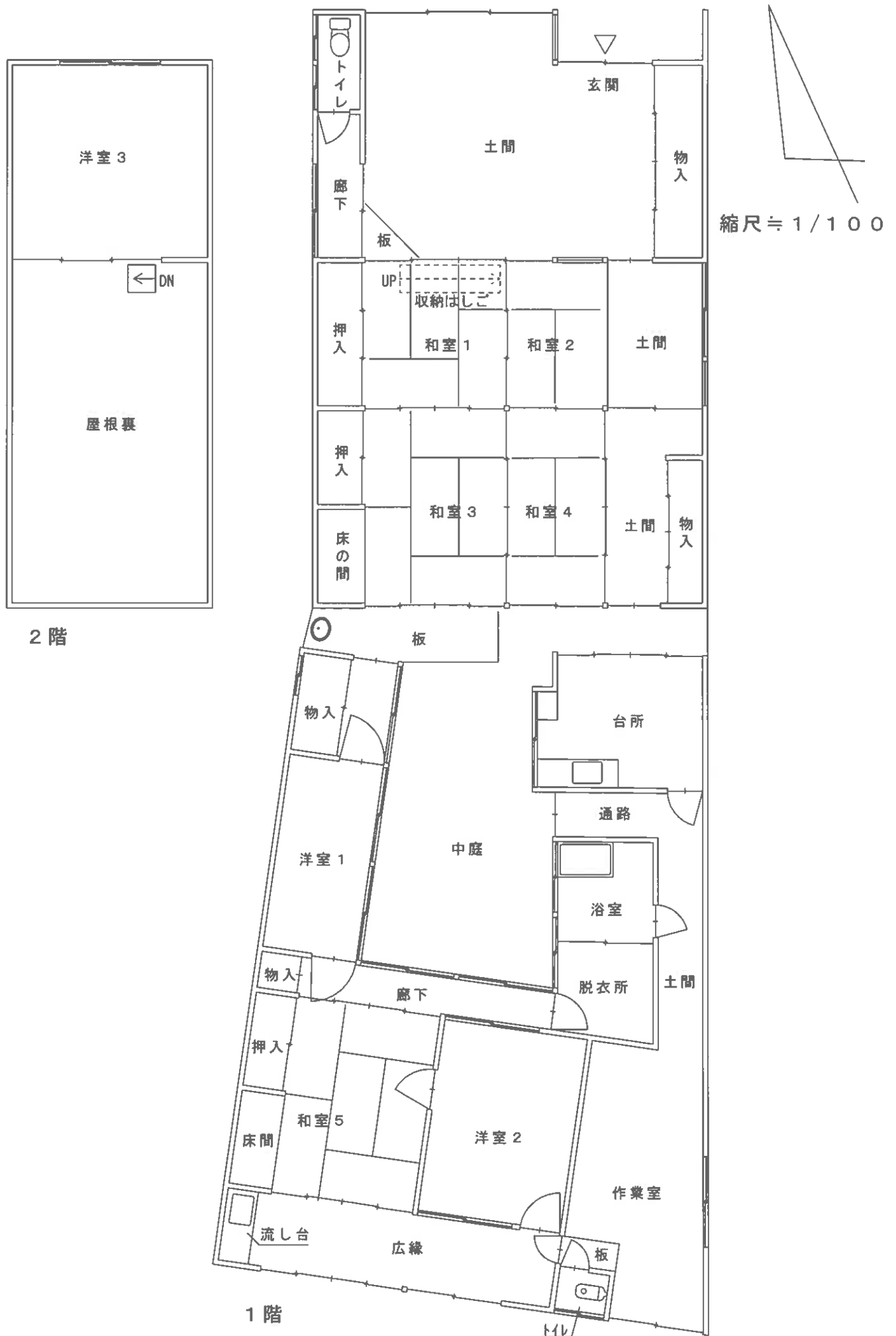
[土地建物位置関係図]



○→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、地図に準ずる図面、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。

[建物間取図]



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

