

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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	12,870,000 10,296,000	一括	2,574,000	101,360	43,439
1	3,690,000				
2	9,180,000				
備考	民事執行規則第30条の3第1項により減価				



物 件 目 録

- 1 所 在 下松市桜町三丁目
地 番 1799番11
地 目 宅地
地 積 377.26平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 下松市桜町三丁目 1799番地11
家屋 番号 1799番11
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 89.54平方メートル
2階 27.45平方メートル
所有者 E



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, 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】

E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 下松市桜町三丁目
地 番 1799番11
地 目 宅地
地 積 377.26平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 下松市桜町三丁目 1799番地11
家屋 番号 1799番11
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 89.54平方メートル
2階 27.45平方メートル
所有者 E



令和 7 年 (ケ) 第 2 号
令和 7 年 6 月 24 日受理
令和 7 年 8 月 28 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 下松市桜町三丁目
地 番 1799番11
地 目 宅地
地 積 377.26平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分6分の1
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1
- 2 所 在 下松市桜町三丁目 1799番地11
家屋 番号 1799番11
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 89.54平方メートル
2階 27.45平方メートル
所有者 E

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県下松市桜町3丁目7番10号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 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2
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(□主である建物 □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(空き家・残置物あり)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 checked="" type="checkbox"/> ない <input 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

占有者及び占有権原(物件1 関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■E	
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 (所有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□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	令和 4年 7月11日(建物新築の日)	
最初の 契約等	契約日	令和 4年 7月11日
	期間	令和 4年 7月11日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■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	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 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 <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(□敷金 円 □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

(3 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。

本件建物は、空き家となっているが、家財道具、日用品等が残されている。

■物件1（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。

添付した「地積測量図」は、合筆（昭和63年7月28日）前のものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

■物件の占有について

建物所有者Eの陳述は得られなかったが、土地所有者Bの陳述、不動産登記事項証明書の内容、住民票（除票を含む。）の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

■その他の事項

現場の状況、関係者の陳述等によると、本件建物に設置されている太陽光発電システムについては、長州産業株式会社がP P A（第三者所有による太陽光発電設備導入）で設置したものであり、当該太陽光発電システムの所有権は長州産業株式会社に帰属することである。

上記の設備の利用等に関して、長州産業株式会社は、本件不動産の買受人に対するソラトモサービスの内容を説明することを希望しているため、同社に連絡（以下のとおり）をしてもらいたい旨の申出がある。

（連絡先）

長州産業株式会社 電話番号：0120-27-8800（平日9：00～17：00）

（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4日受領 (郵券：110円+110円使用)
" " 13:00 - 13:20	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
" " 16:00 - 16:15	下松市役所	占有資料交付
" " 16:30 - 17:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和7年6月26日 (木) 9:05 - 9:10	執行官室	物件所有者E関与弁護士から電話聴取
" " "	執行官室	物件所有者(A、E)あて調査通知書郵送 (郵券：410円×2使用)
令和7年6月27日 (金) 12:40 - 13:00	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
令和7年6月30日 (月) 11:50 - 12:05	(携帯電話)	物件所有者Bから電話聴取
令和7年7月2日 (水) 8:30 - 8:45	周南市役所	身分関係資料交付
令和7年7月7日 (月) 9:00 - 9:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
令和7年7月11日 (金)	執行官室	公課証明書交付申請書郵送→7月16日受領 (郵券：110円+110円使用)
(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"/>		

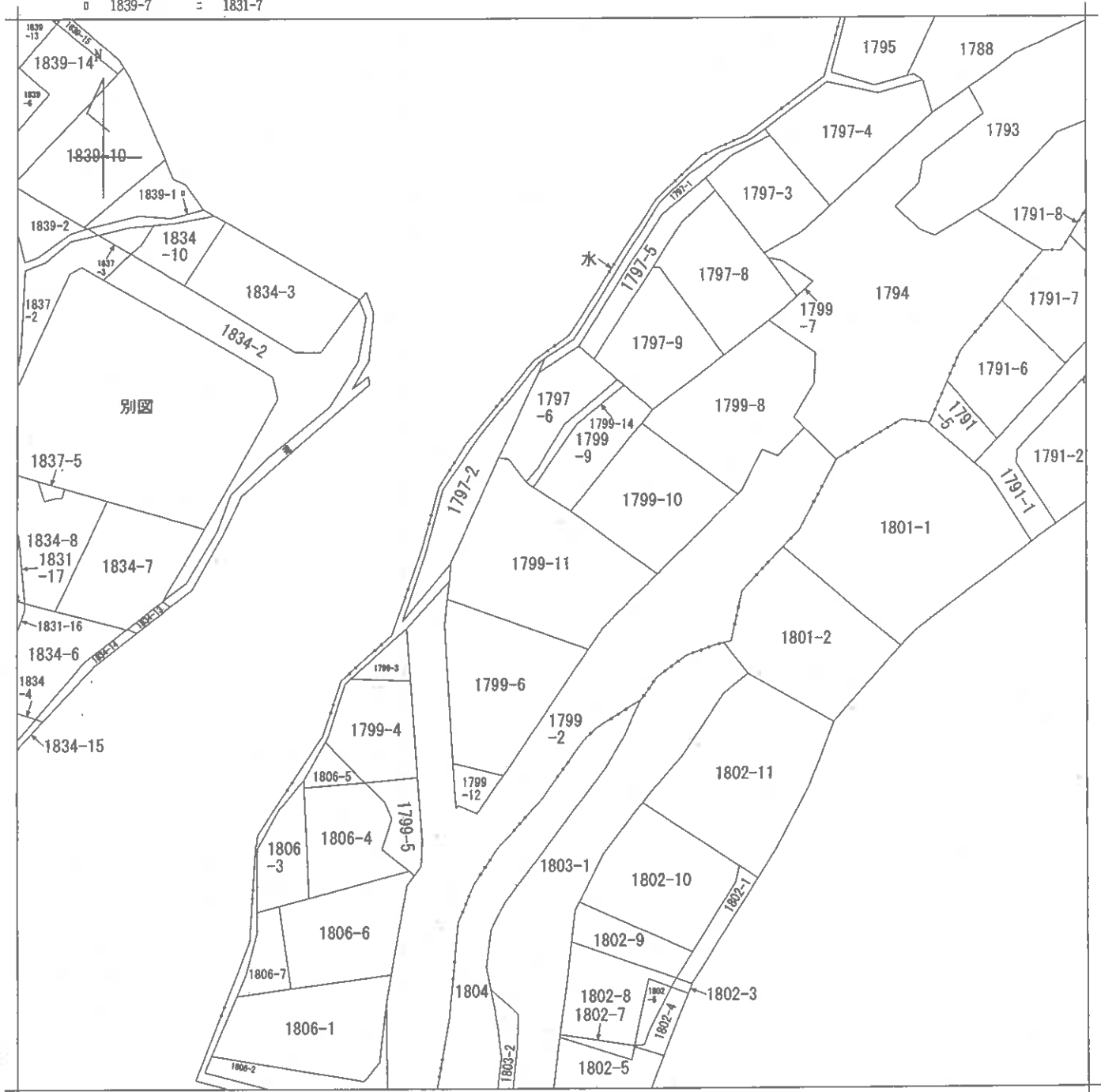
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月16日 (水) 9:30 - 10:50	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 〔評価人と同行調査〕
令和7年7月24日 (木) 16:30 - 17:00	下松市役所	占有資料交付
令和7年8月4日 (月) 13:00 - 13:40	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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <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

(7 枚目)

イ 1791-3 △ 1839-12
 0 1839-7 □ 1831-7

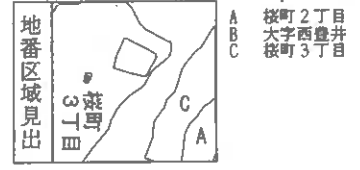
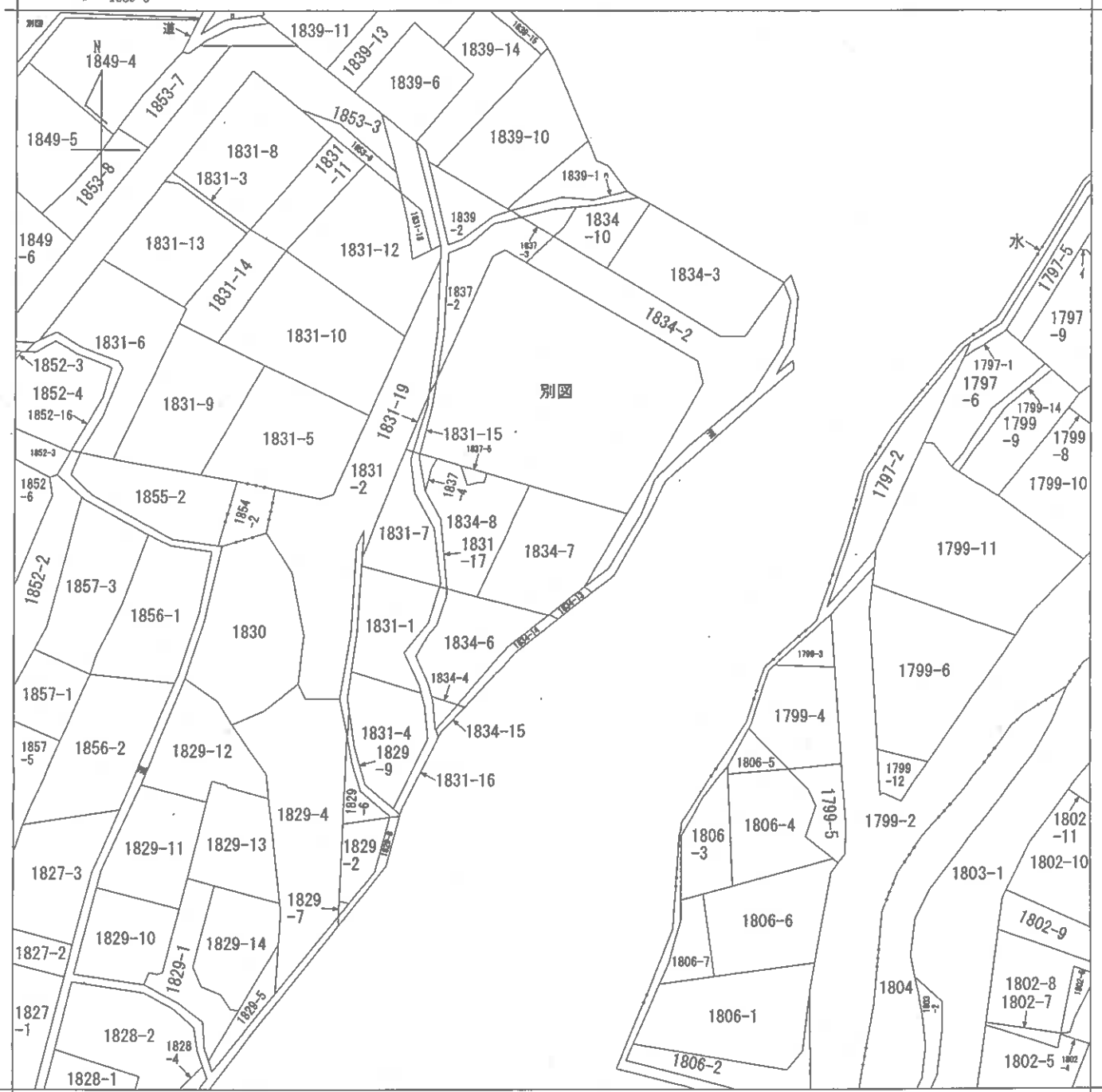


A 桜町3丁目

請求部	所在	下松市桜町三丁目			地番	1799番11		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又号は記号	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	昭和45年3月25日			備付年月日(原図)			補記事項	

縮小 (A3-A4)

1797-8
1839-3
1839-7



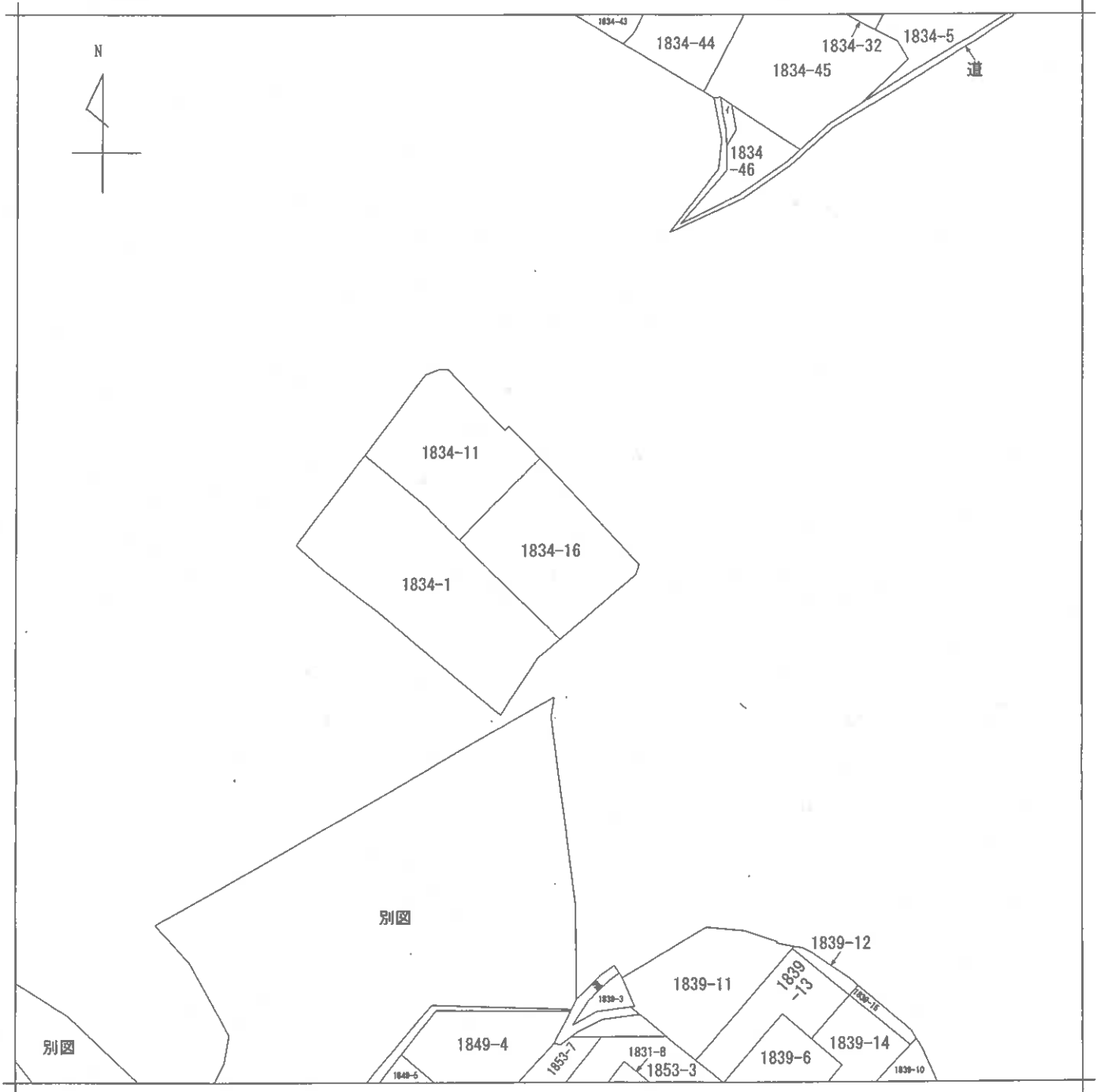
請求部	所在	下松市接町三丁目		地番	1834番7	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	昭和45年3月25日			備付年月日(原図)		補記事項

縮小 (A3→A4)

(9 枚目)

請求番号 : 10-1
(1/1)

公用



請求部	所在	下松市桜町三丁目		地番	1834番16	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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	昭和45年3月25日		備付年月日(原図)			補記事項

縮小 (A3-A4)

登記年月日：昭和40年7月14日

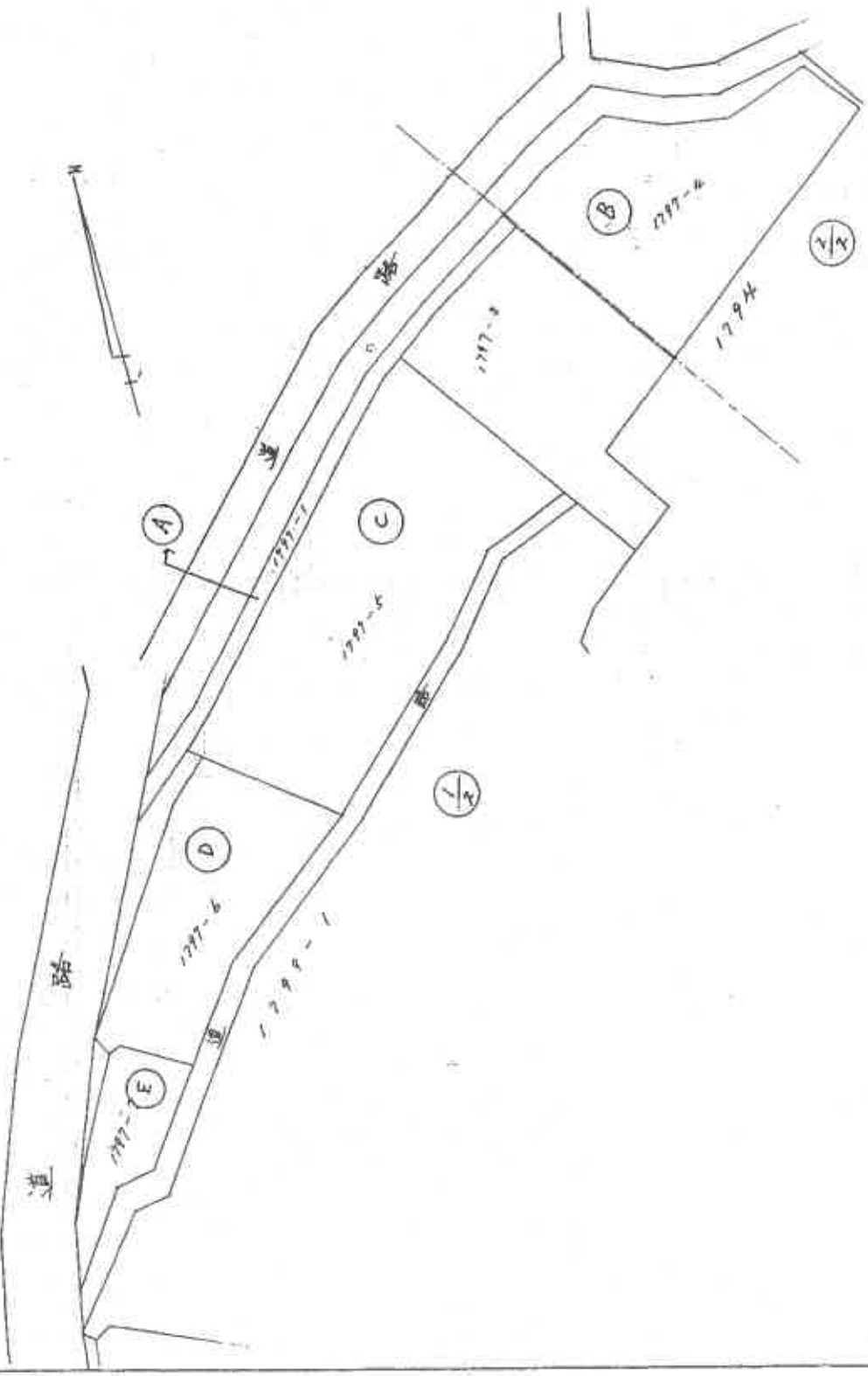
1504344

地番	1797-4, 1797-5, 1797-6
土地の所有者	1797-7, 1797-1 平松市長大塚西墓持草堂(株) 平松市大塚町三丁目

土地所在図

昭和40年7月14日登記

制作年月日	昭和40年7月13日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



前	1797-1	後	1797-1-4~6, -8, -9	新	1797-1-4~6, -8, -9
部		部		部	

(全国土地審判委員会)

縮尺	1/200
----	-------

縮小 (A3-A4)

(11枚目)

登記年月日：昭和40年7月14日

1504345

地番 1797-1

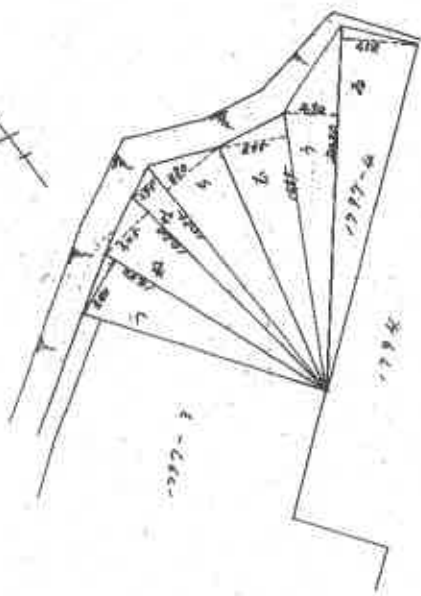
土地の所在 工部町工本町並井宮本、猪
下松市松町三丁目

地積測量図

昭和40年7月14日登記

縮小率 2/3

作 業 年 月 日	作 業 者	申 請 人
昭和 40 年 7 月 14 日	[Redacted]	[Redacted]



区 画 番 号	面 積	備 考
1	2.80	4.17.16
2	2.20	4.9.62
3	1.25	2.0.202
4	2.80	4.2.23
5	2.25	1.1.210
6	2.70	1.0.12
7	2.80	2.0.70
計 17.80 ㎡		

(全国土地家屋調査士会連合会)

前	後	新	前
---	---	---	---

縮 尺	[Redacted]
-----	------------

(2/3)

縮小率 2/3

公用

(12 枚目)

縮小 (A3-A4)

登記年月日：昭和40年7月14日

1504346

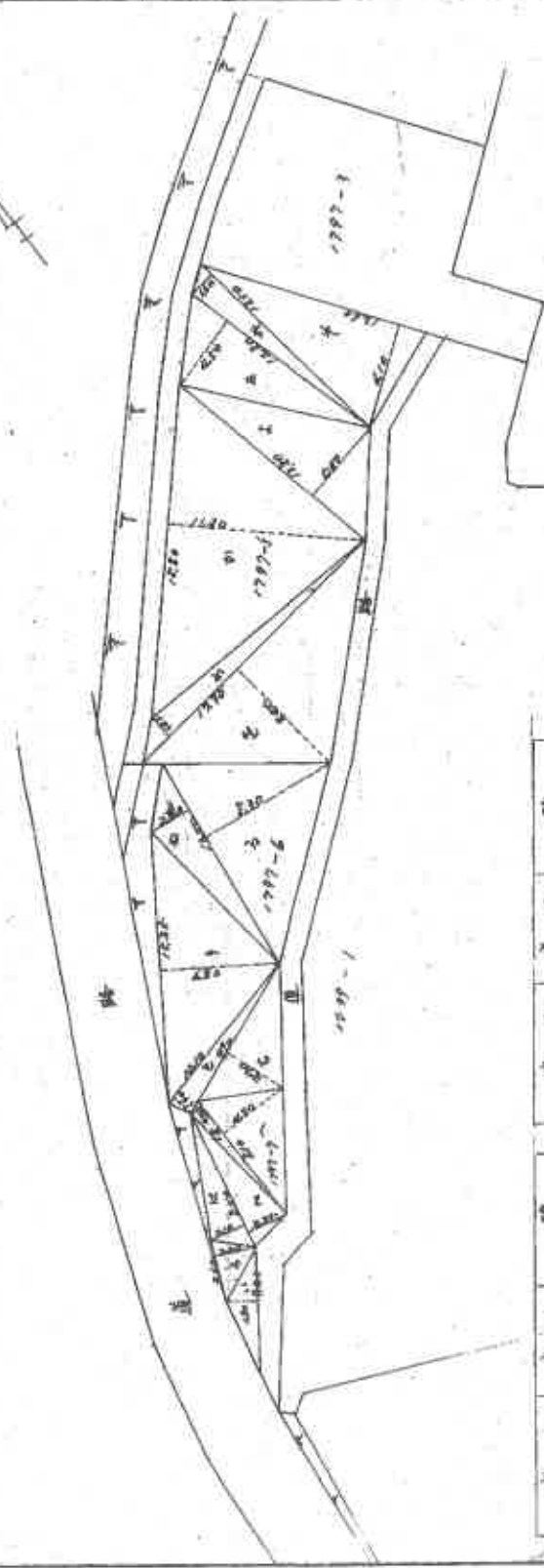
番 1797-5, 1797-6, 1797-7

土地の所在 ~~平塚市大字豊井字表一丁目~~ 下松市松町三丁目
1797-7, 1797-8, 1797-9, 1797-10, 1797-11, 1797-12

地積測量図

昭和40年7月14日登記

作製者	作製年月日
作製者	昭和40年7月13日
申請人	申請人



区画	高さ	積
1	2.30	1.20
2	2.10	2.40
3	2.60	2.10
4	2.80	2.35
5	2.10	4.90
6	2.10	2.30
7	2.10	2.30
8	2.10	2.30
9	2.10	2.30
10	2.10	2.30
11	2.10	2.30
12	2.10	2.30
合計		15.00

区画	高さ	積
1	1.10	1.30
2	1.10	1.30
3	1.10	1.30
4	1.10	1.30
5	1.10	1.30
6	1.10	1.30
7	1.10	1.30
8	1.10	1.30
9	1.10	1.30
10	1.10	1.30
11	1.10	1.30
12	1.10	1.30
合計		15.60

区画	高さ	積
1	1.70	2.45
2	1.70	1.85
3	1.70	1.85
4	1.70	1.85
5	1.70	1.85
6	1.70	1.85
7	1.70	1.85
8	1.70	1.85
9	1.70	1.85
10	1.70	1.85
11	1.70	1.85
12	1.70	1.85
合計		22.15

縮尺 1/500

(全国土地家屋調査士会連合会)

前 後 新 (6) 前

縮小 (A3-A4)

(13 枚目)

登記年月日：昭和40年9月27日

公用

1504349

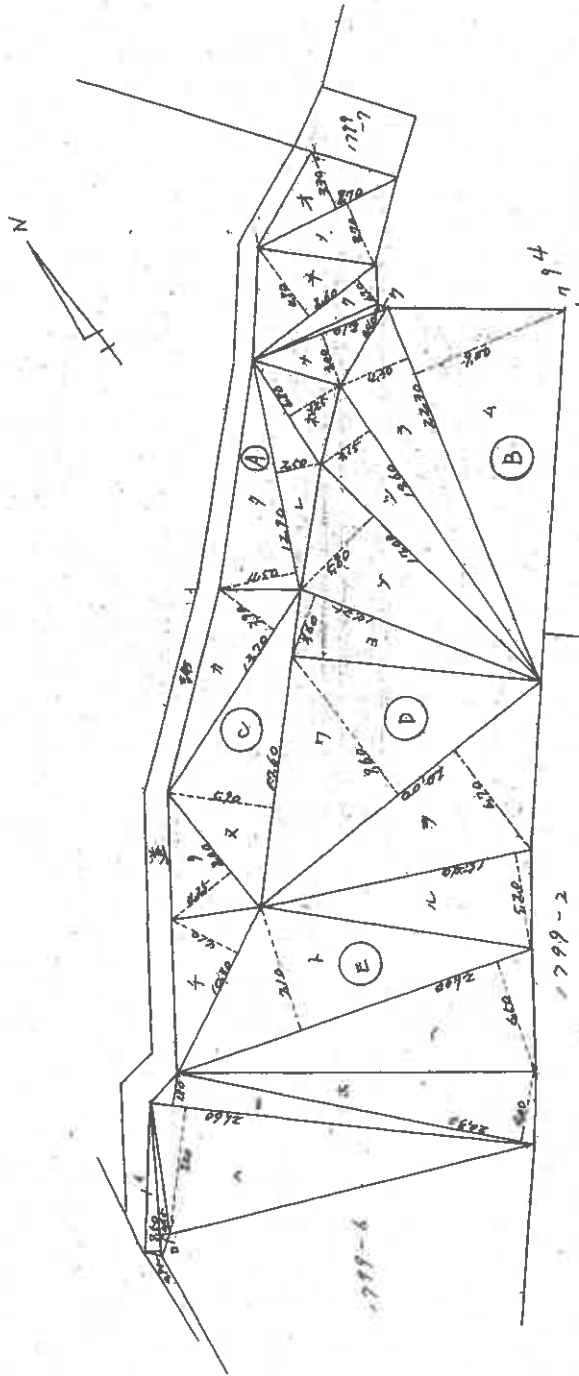
地番 1799-1, 1799-8, 1799-9
1799-10, 1799-11

地積測量図

昭和40年9月27日登記

土地の所在 下松市大字西原町三丁目

1799-1は1797-5に合筆



E (1799-11)		C (1799-9)		A (1799-1)		B (1799-8)	
底辺	高さ	底辺	高さ	底辺	高さ	底辺	高さ
1	8.50	8.00	4.25	12.70	4.50	14.05	2.60
2	8.50	19.60	5.90	12.90	2.50	32.25	5.80
3	21.60	14.20	2.90	1.80	2.05	22.10	2.15
4	21.60	13.90	2.90	8.10	2.00	19.60	4.30
5	20.30	1.80	0.80	8.10	0.40	22.30	9.80
6	27.00	4.00	1.20	8.60	1.20	22.30	2.00
7	51.00	7.10	1.70	8.60	4.80	21.28	2.50
8	10.30	4.10	2.90	8.70	2.90	22.19	2.00
9	209.66	20.00	1.70	8.70	3.00	22.71	9.10
以上計X ₂ = 92.018625		以上計X ₁ = 20.00		以上計X ₃ = 25.4		以上計X ₄ = 25.4	
0.3025 x 203.04 = 61.411125		0.3025 x 128.07 = 38.83125		0.3025 x 25.4 = 7.68375		0.3025 x 25.4 = 7.68375	

縮尺 1/200

(全国土地家屋調査士会連合会) 前 1799-1 後 8~11 新 1799-5-8-9 1799-8~11

縮小 (A3-A4)

(14枚目)

請求番号：25-9

登記年月日：昭和54年10月6日

土地所在
地積測量

1504353

前	1799-15	後	1799-11	新	1799-11
---	---------	---	---------	---	---------

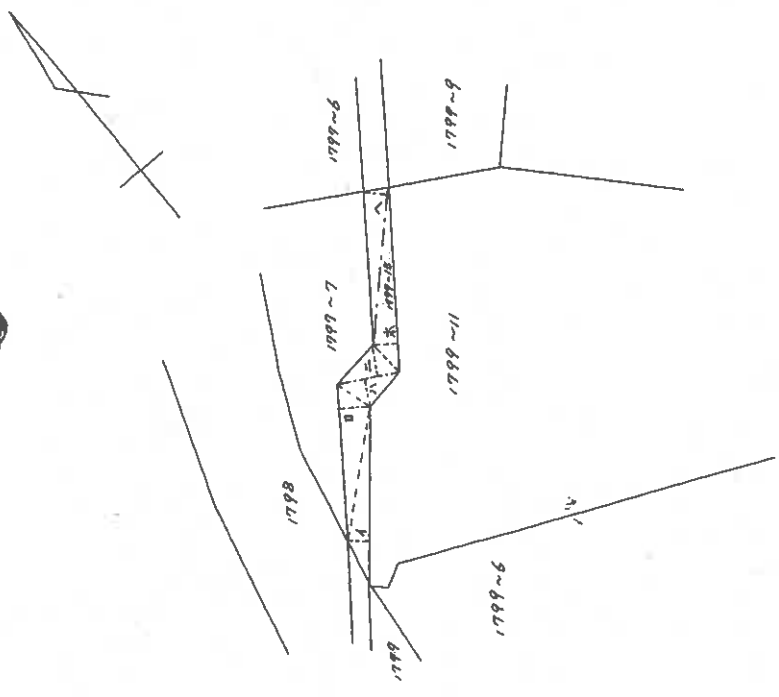
地番	1799番15
土地の所在	下松市大字西野井字大ノ橋一丁目三番地

1799-11合算 (昭和54年10月6日登記)

求積表

1799~15

階	底辺	高さ	倍面積
1	8.20	1.00	8.20
2	7.20	1.30	9.36
3	2.80	1.20	3.36
4	2.80	1.20	3.36
5	8.34	1.00	8.34
6	7.10	1.00	7.10
合計			39.72
1/2			19.86 [㎡]



作製者	土地家屋調査士	申請人	[Redacted]	縮尺	1/250
[Redacted]		地図番号	[Redacted]		

(昭和54年10月5日作製)

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小 (A3-A4)

(15 枚目)

登記年月日：令和4年7月29日

公用

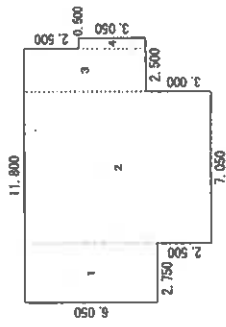
建築物図面各階平面図

家屋番号 1799番11

建築物の所在 下松市桜町三丁目1799番地11

各階平面図

1階

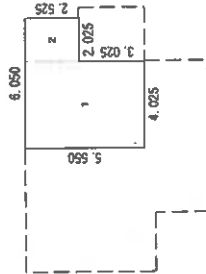


求積表

1	2.750 x 6.050 =	16.637500
2	7.050 x 8.550 =	60.277500
3	2.000 x 5.550 =	11.100000
4	0.500 x 3.050 =	1.525000
計		89.540000

床面積 89.54㎡

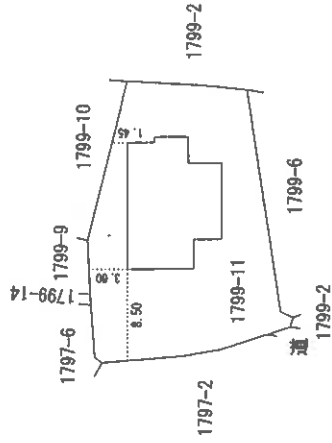
2階



求積表

1	4.025 x 5.550 =	22.338750
2	2.025 x 2.525 =	5.113125
計		27.451875

床面積 27.45㎡



作成者

土地家屋
調査士

年 7月 21日作成)

縮尺 1/250

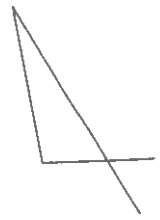
申請人

縮尺 1/500

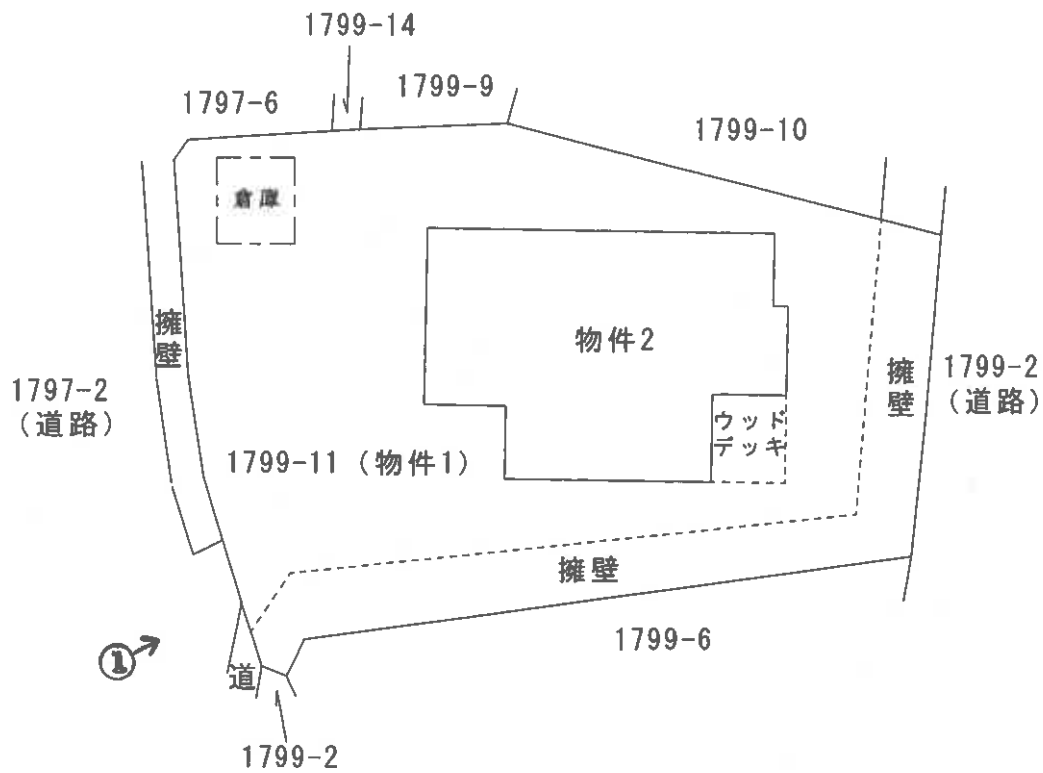
縮小 (A3-A4)

(16 枚目)

[土地建物位置関係図]



縮尺 ≒ 1 / 2 5 0



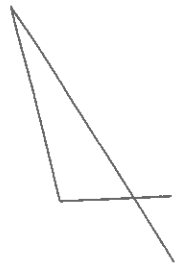
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

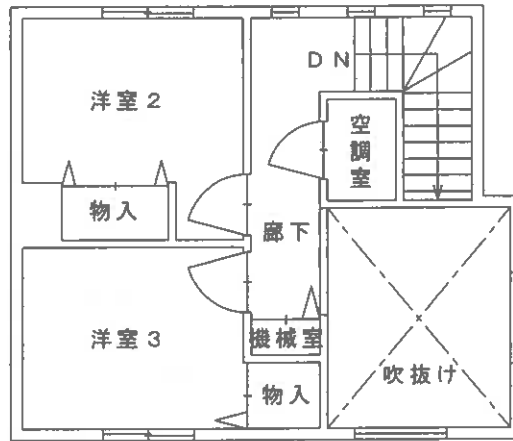
当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が建物図面を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

(17 枚目)

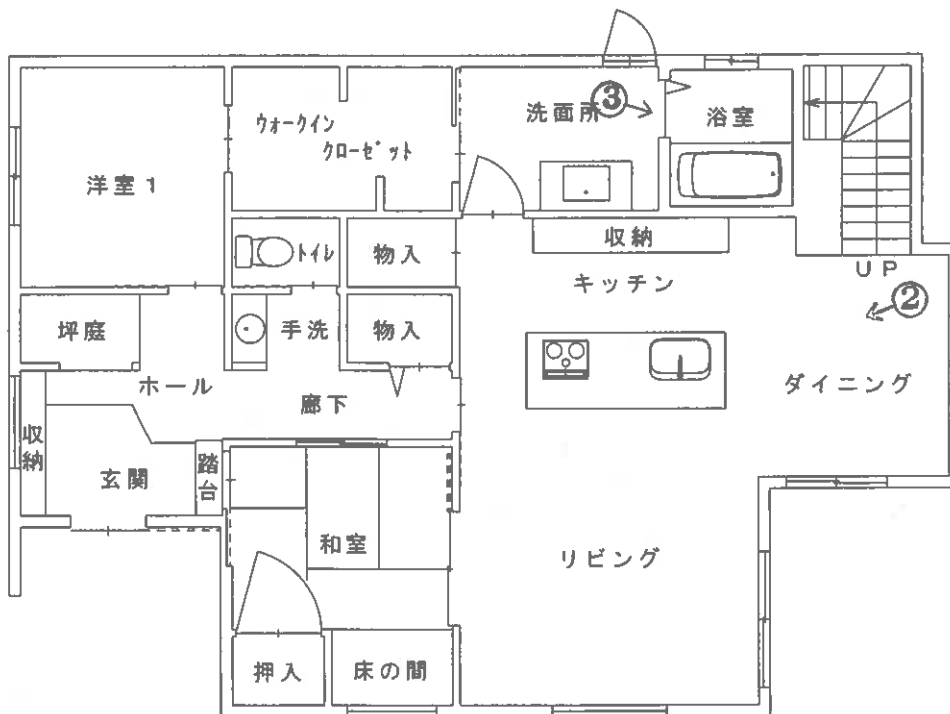
[建物間取図]



縮尺 ≒ 1 / 100



2階



1階

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

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。
(18 枚目)

○写真1



物件2

○写真2



・LDK、和室

○写真3



・浴室

令和7年ケ第2号
令和7年7月16日調査
令和7年8月19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18,385,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金5,270,000円
物件2(建物)	金13,115,000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	下松市桜町三丁目 1799番11 宅地 377.26 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下松市桜町三丁目 1799番地 11 1799番11 居宅 木造かわらぶき 2階建 1階：89.54 m ² 2階：27.45 m ² 合計：116.99 m ²	同左
番号	特記事項		
1	・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。境界標等が確認できない部分が多くあり、本件土地の正確な範囲等については、利害関係者立会いの下、専門家による調査・測量を要する。		
2	・法務局備付の建物図面等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		

以 下 余 白

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R山陽本線「下松」駅 北西方 道路距離約 1.5 km	
付近の状況	中小規模戸建住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 22条区域 居住促進区域外、都市機能誘導区域外、土砂災害警戒区域、周知の埋蔵文化財包蔵地
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	377.26 m ² 約 17.5m (内、道路と等高接面する部分は約 3m) 約 25m やや不整形 二方路地
接面道路の状況	北西側の幅員 2.5m～3m前後の舗装道路にほぼ等高～約 3m低接面するほか、南東側の幅員約 3mの舗装道路にも約 3.5m～4m高接面している。当該各道路は建築基準法上の道路（42条2項道路）となっている。	
土地の利用状況等	[土地の利用状況] 物件2の建物の敷地として利用されている。 [隣地の状況等] 隣接地は戸建住宅建物の敷地等となっている。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：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できる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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よれば、対象不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内に存するとのことである。 ・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、対象不動産の南東側一 	

	<p>部は土砂災害警戒区域に指定されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本件土地には物件2の建物の外に倉庫が存在している（「土地建物位置関係図」参照）。 ・本件土地の南西側及び南東側は隣地、道路との高低差による法地となっているものと思われる。 ・北西側道路と南東側道路はいずれも2項道路のため、セットバック（中心後退）が必要となる。 ・対象土地は接面道路及び隣接地との間に2m以上の高低差があるため、所謂「がけ条例」に留意する必要がある。
--	--

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	<p>建築年月日（登記記載）：令和4年7月11日新築</p> <p>経過年数：約3年</p> <p>経済的残存耐用年数：約22年</p>
仕 様	<p>構 造：木造</p> <p>屋 根：瓦葺</p> <p>外 壁：サイディングボード貼等</p> <p>内 壁：クロス貼等</p> <p>天 井：クロス貼等</p> <p>床：フローリング、畳敷等</p> <p>設 備：電気、給排水等</p> <p>その他：特になし</p>
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：別添の「建物間取図」参照</p>
品 等	やや優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	詳細は「現況調査報告書」参照
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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なっていない。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。 ・物件2には「太陽光発電システム」が設置してあるが、当該設備の所有権は設置会社に帰属することである。詳細は「現況調査報告書」に記載されている設置会社に確認されたい。

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	39,200	0.66	377.26	1.00	9,760,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (下松 (県) -9)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 42,200 \text{円/㎡} & \times 101.3/100 & \times 100/103 & \times 100/106 & \cong & 39,200 \text{円/㎡} \end{array}$$

- ◆ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ◆ 標準化補正：方位+3
- ◆ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件を考慮した。

イ 個別格差：【方位+4，二方路±0、セットバック±0、形状▲3、間口狭小▲6、周知の埋蔵文化財包蔵地▲1、道路との高低差▲30】により0.66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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	255,000	116.99	0.70	20,883,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - 0.00) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 22 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \\ &\times (100\% - \text{観察減価 } 20\%) = 0.70 \end{aligned}$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	9,760,000	0.10	使用借権	976,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	9,760,000	-976,000		1.00	0.60
2	20,883,0000	+976,000	1.00	1.00	0.60	13,115,000
一括価格(合計)						18,385,000

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：特になし。

オ：競売市場修正：第2評価の条件欄記載の競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（下松（県）－9）

所 在 : 下松市藤光町1丁目283番28「藤光町1-13-7」
価 格 : 42,200 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「下松」駅より道路距離約2.1kmに位置する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 167 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 東側4m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(指定建蔽率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、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）

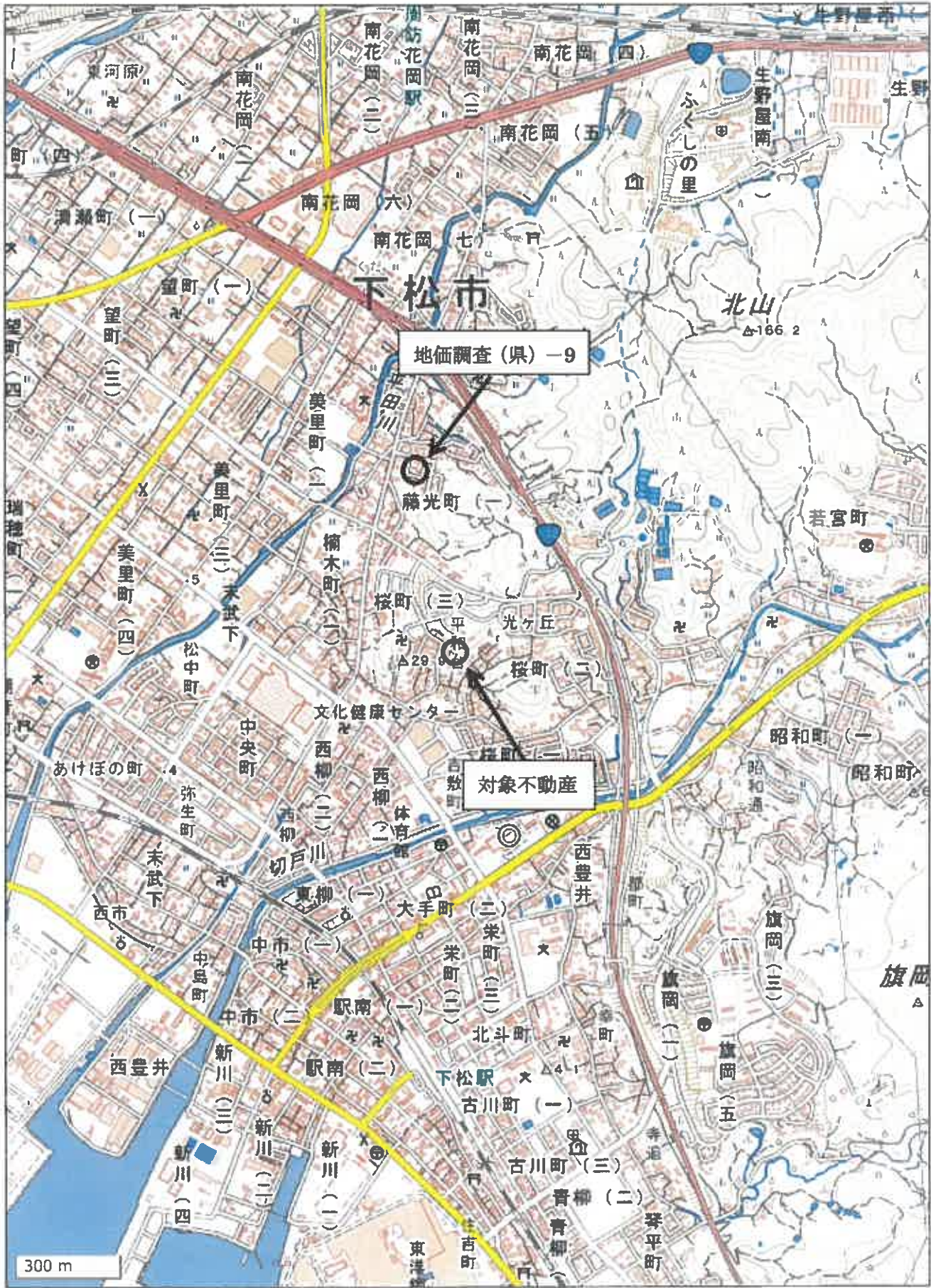
物件1 9,188,921 円
物件2 9,979,985 円

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格である。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

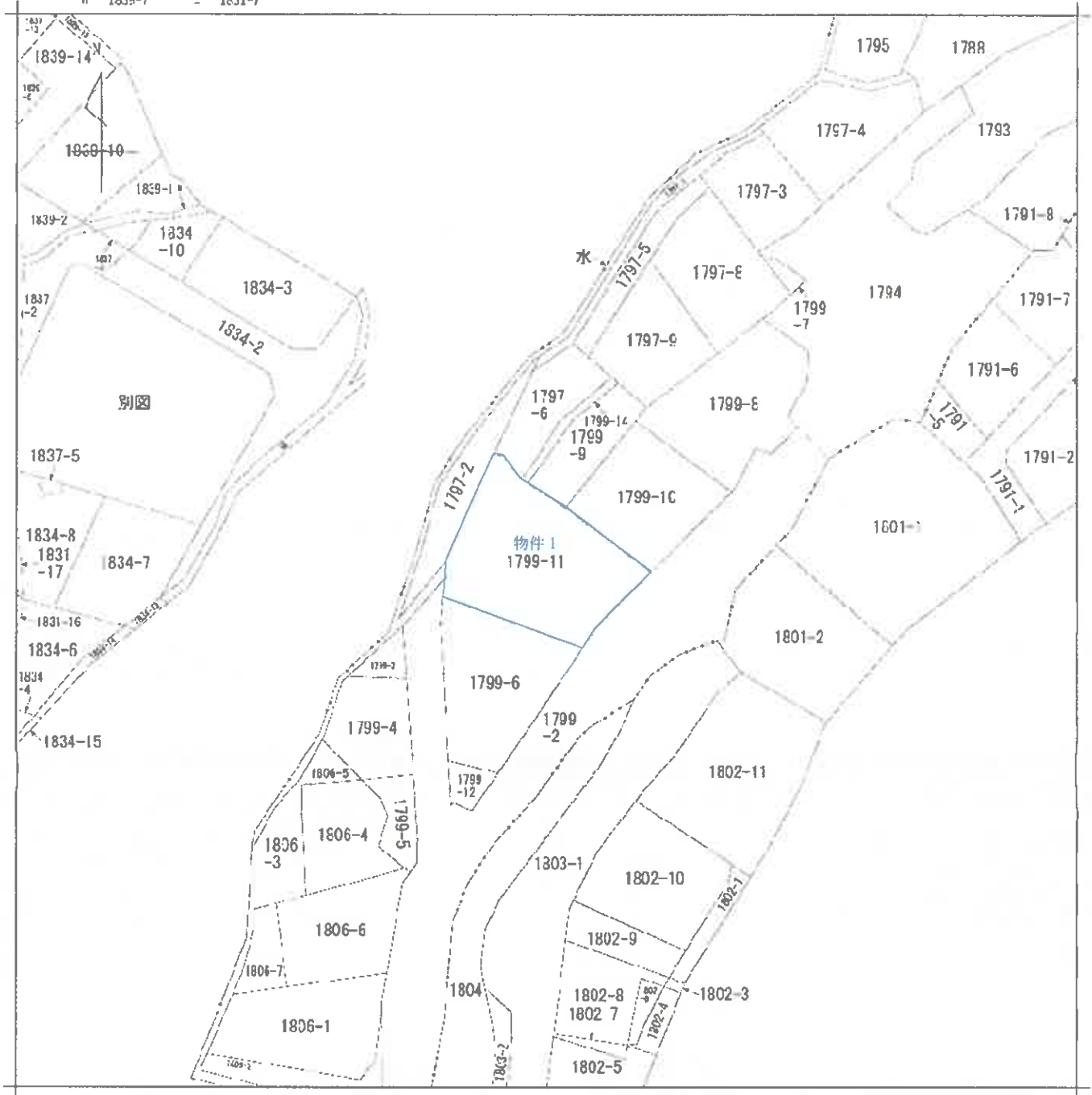
- 1 受命物件の位置図（国土地理院、「地理院地図」）
- 2 地区に準ずる図面（法務局備付）
- 3 地積測量図（法務局備付）
- 4 建物図面（法務局備付）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

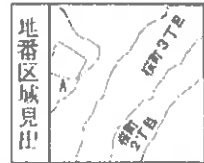


この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

i 1791 3 h 1839 12
n 1839-7 z 1831-7



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を基礎とした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして添え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求分	所在		下松市桜町三丁目		地番	1799各11		
出力尺	1/600	精度分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳係属地図
作成年月日	昭和45年3月25日			補付年月日(原図)			附記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和7年7月30日
山口地方裁判所南支局
登記官

登記年月日：昭和54年10月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年8月7日 山口地方務局周南支局 登記官

土地所在
 地積測量図

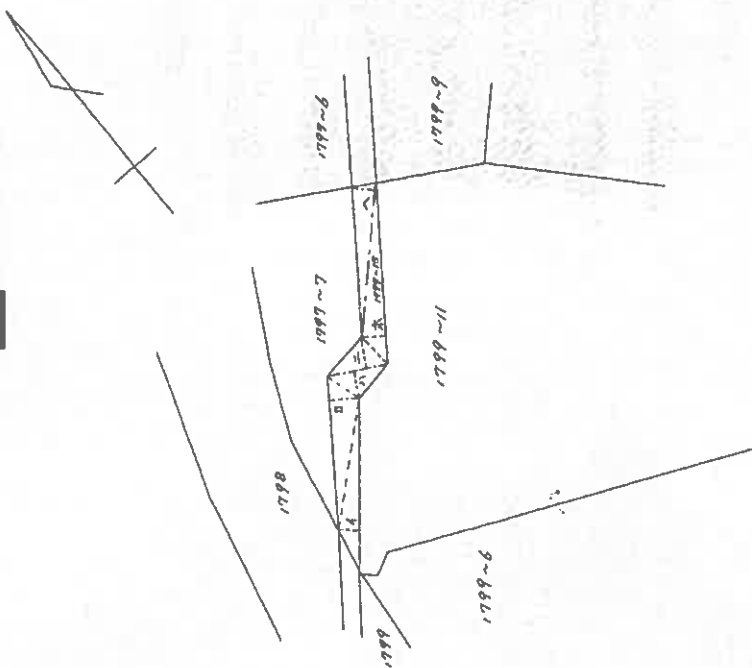
地番	1799番15
土地の所在	山口県周南市西郷中字亥ノ嶺 下松南校区三丁目

1504353	新	1799-11
前	後	
1799-15		

1799-11合算 昭和54年10月6日登記

求積表
 1799-15

順	長さ	幅	積面積
1	8.20	1.00	8.20
2	7.20	1.30	9.36
3	2.80	1.20	3.36
4	2.80	1.20	3.36
5	8.34	1.00	8.34
6	7.10	1.00	7.10
合計			39.72
1/2			19.86



作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/250
山口県土地家屋調査士会 用紙		地図番号		

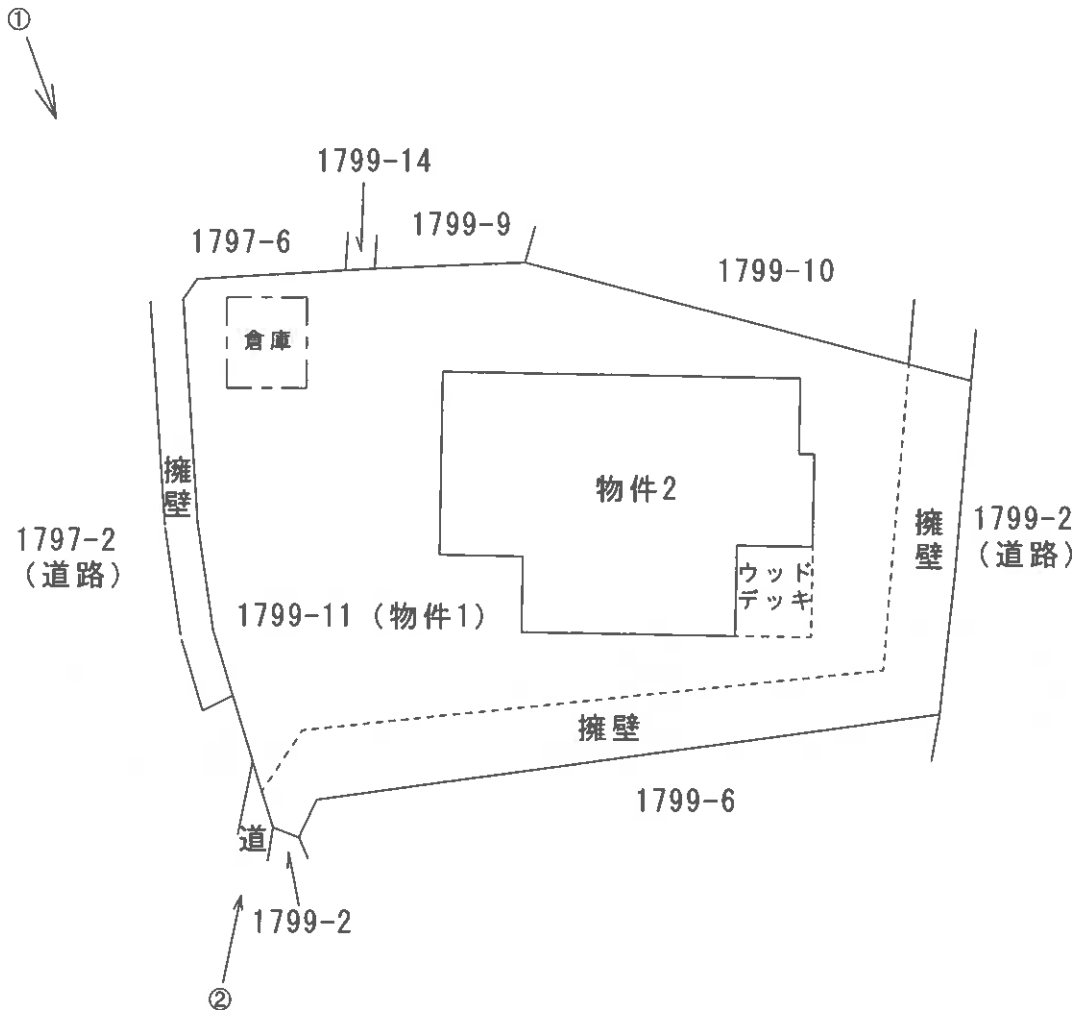
(昭和54年10月5日作成)

山口県土地家屋調査士会 用紙

[土地建物位置関係図]



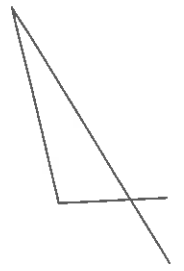
縮尺 ≒ 1 / 2 5 0



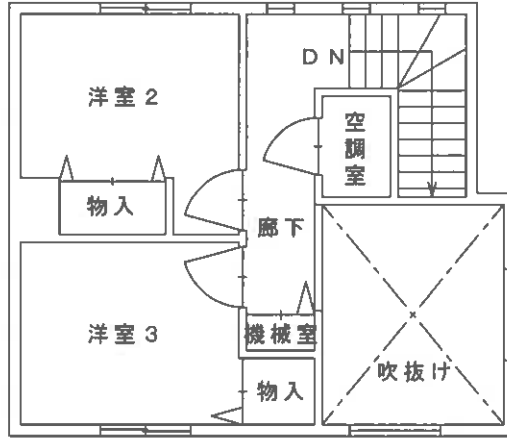
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

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

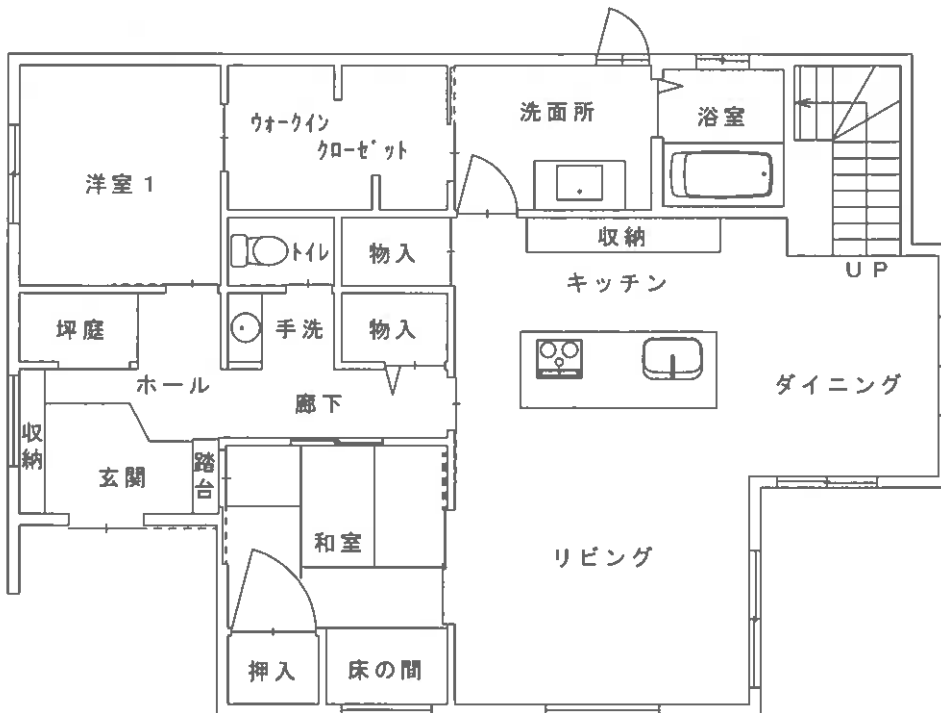
[建物間取図]



縮尺 ≒ 1 / 100



2 階



1 階

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

