

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 14 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 8 月 4 日から 令和 8 年 8 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 13 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 9 月 3 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 7 月 14 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	718,000 574,400	一括	143,600	32,047	4,663
1	297,000				
2	421,000				



物 件 目 録

1 所 在 周南市昭和通一丁目

地 番 9 番 2

地 目 宅地

地 積 136.77 平方メートル

(A 持分 1 万分の 462)

2 (一棟の建物の表示)

所 在 周南市昭和通一丁目 9 番地 2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建

床 面 積 1 階ないし 9 階各 120.15 平方メートル
10 階 81.45 平方メートル
11 階 66.56 平方メートル
12 階 9.97 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和通一丁目 9 番 2 の 11

建物の名称 802

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 階建

床 面 積 8 階部分 48.24 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 1 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 1】

本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

D 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。

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 周南市昭和通一丁目

地 番 9 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 6 . 7 7 平方メートル

(A 持分 1 万分の 4 6 2)

2 (一棟の建物の表示)

所 在 周南市昭和通一丁目 9 番地 2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 2 階建

床 面 積 1 階ないし 9 階各 1 2 0 . 1 5 平方メートル
1 0 階 8 1 . 4 5 平方メートル
1 1 階 6 6 . 5 6 平方メートル
1 2 階 9 . 9 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和通一丁目 9 番 2 の 1 1

建物の名称 8 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 階建

床 面 積 8 階部分 4 8 . 2 4 平方メートル



令和 8 年（ヌ）第 1 号
令和 8 年 2 月 1 0 日受理
令和 8 年 4 月 10 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 周南市昭和通一丁目

地 番 9 番 2

地 目 宅地

地 積 1 3 6 . 7 7 平方メートル

(A 持分 1 万分の 4 6 2)

2 (一棟の建物の表示)

所 在 周南市昭和通一丁目 9 番地 2

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 2 階建

床 面 積 1 階ないし 9 階各 1 2 0 . 1 5 平方メートル
1 0 階 8 1 . 4 5 平方メートル
1 1 階 6 6 . 5 6 平方メートル
1 2 階 9 . 9 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和通一丁目 9 番 2 の 1 1

建物の名称 8 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 階建

床 面 積 8 階部分 4 8 . 2 4 平方メートル



不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり		
住 居 表 示	山口県周南市昭和通一丁目9番地2 802 (住居表示未実施)		
建 物	物件2		
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 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種 類 : 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として使用占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	管理費 10,000円 修繕積立金 10,000円 円 円 円	令和8年1月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所		
その他の事項	☐ 「その他の事項」のとおり		
土 地	物件1		
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(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		
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

占有者及び占有権原(物件2 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■D	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D: (占有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 4年11月30日	
最初の 契約等	契約日	令和 4年11月30日
	期間	令和 4年11月30日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類	☐ 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
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者()
	借主	■占有者 ☐ 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) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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

■D

私は、本件のマンションに住んでいます。今日は、事前に執行官からの通知を受け取っていたので、在宅していました。

マンションの所有者のAは、私の父親です。住んでいいと言われたので、住んでいます。

「Bさんが住んでいたことがあるのですか。」とお尋ねですが、私には分かりません。

(令和8年3月21日面談聴取)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件所有者Aの陳述は得られなかったが、占有者D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2月14日 (土) 12:00 - 12:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
令和8年2月16日 (月) 15:30 - 15:40	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2月17日 (火)	執行官室	物件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)
" "	執行官室	ライフライン（電気）調査→2月27日回答 (郵券：110円+110円使用)
" "	執行官室	管理費等照会→2月26日回答 (郵券：110円+110円使用)
令和8年3月3日 (火) 9:40 - 9:45	物件所在地	占有調査、調査（臨場）通知書差置き (※通知書あて名：徳山プリンスマンション 802号 入居者 様)
令和8年3月21日 (土) 9:40 - 10:20	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、占有者と面談、建物立 入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和8年3月23日 (月) 9:00 - 9:10	岩国市役所由宇総合 支所 (※旅費不要・出張)	住民票調査
" " 12:20 - 12:30	山口地方法務局 ☐ 本局 ☒ 周南支局 (※旅費不要・出張)	登記事項要約書交付
" " 16:00 - 16:30	防府市役所 (※旅費不要・出張)	身分関係資料調査
令和8年3月25日 (水) 14:10 - 14:25	周南市役所熊毛総合 支所 (※旅費不要・出張)	占有関係資料調査
(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

(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3月31日 (火) 7:00 - 7:30	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。 ☐		



-32996.176

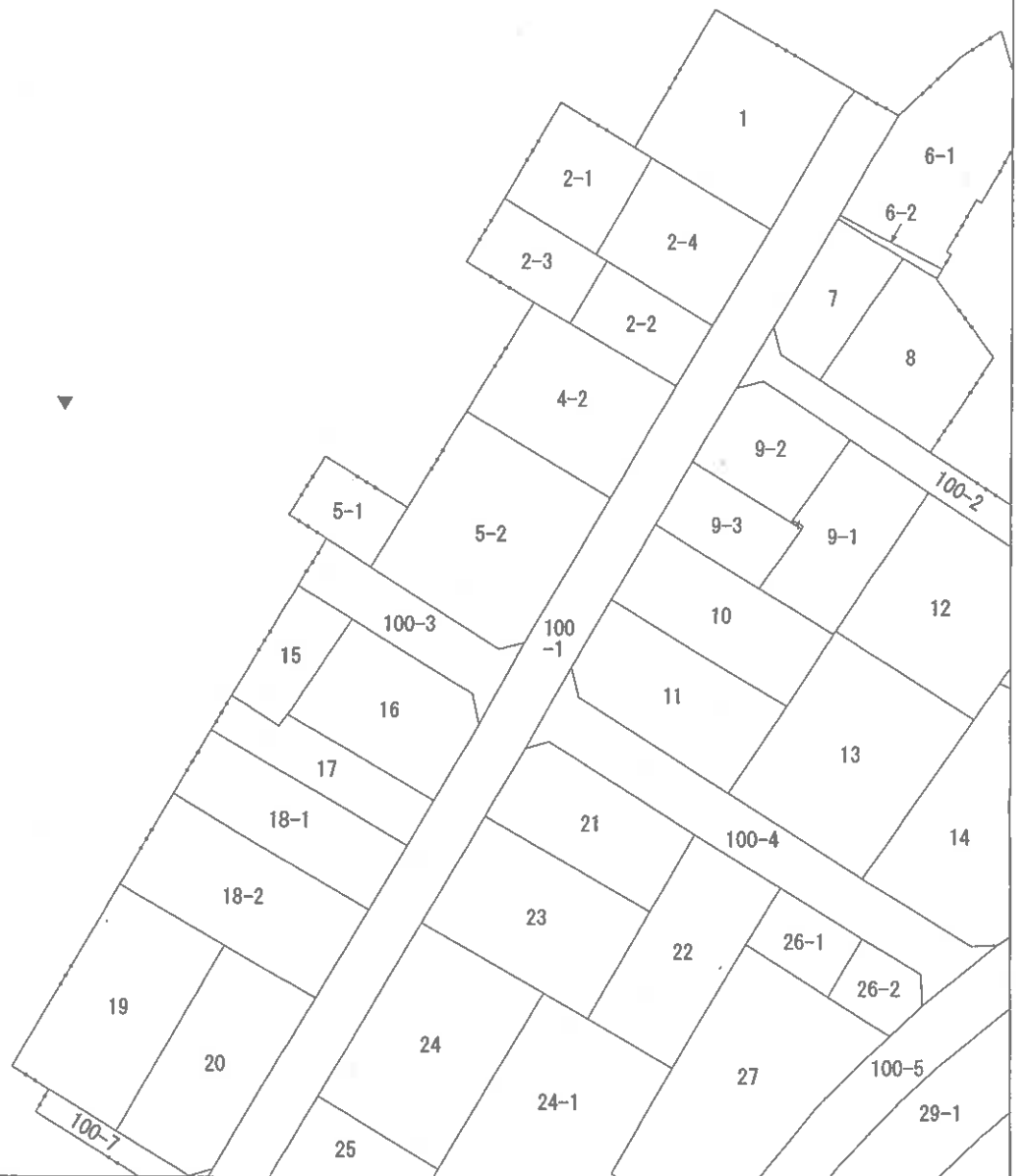
(座標値種別：図上測定)



請求部分	所在地	周南市昭和通一丁目				地番	9番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日（原図）			補記事項		

(8 枚目)

縮小 (A3→A4)



-32984.025

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	周南市川端町一丁目				地番	5番1			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日(原図)		補記事項			

縮小 (A3→A4)

(9 枚目)

1003793

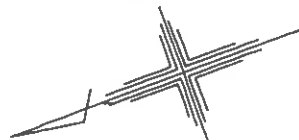
土地積測在量

地番	Q番2・Q番5
土地の所在	周南地区市昭知通1丁目
Q-5はQ-2に合筆	
前	Q-2
後	Q-2・5新
新	Q-2

昭和49年8月24日登記

作製年月日
昭和49年8月24日

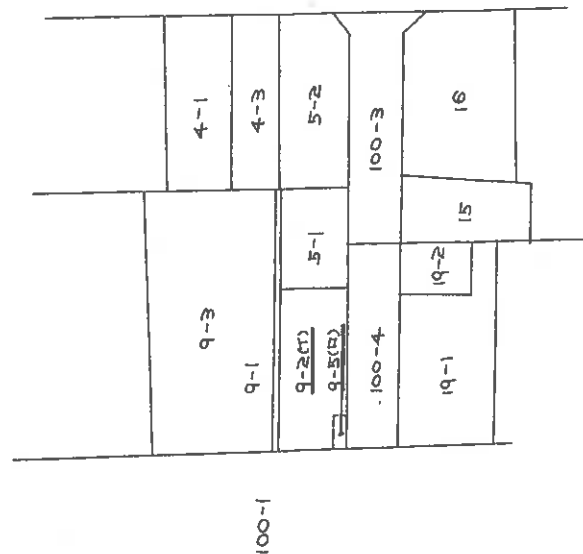
作製者
申請人



Q番5 (口)	
310	$\times 1.00 = 310$
310	$\times 1.00 = 310$
620	$\times 1/2 = 310 (m^2)$

Q番2 (口)	
136.77	$- (口) = 133.67 (m^2)$

地番	地積
Q番2 (口)	133.67 m^2
Q番5 (口)	310 m^2



(日尺換算10)

縮尺	1/500	1/100
----	-------	-------

(10枚目)

縮小 (A3-A4)

登記年月日：昭和49年9月7日

5009400

5009400

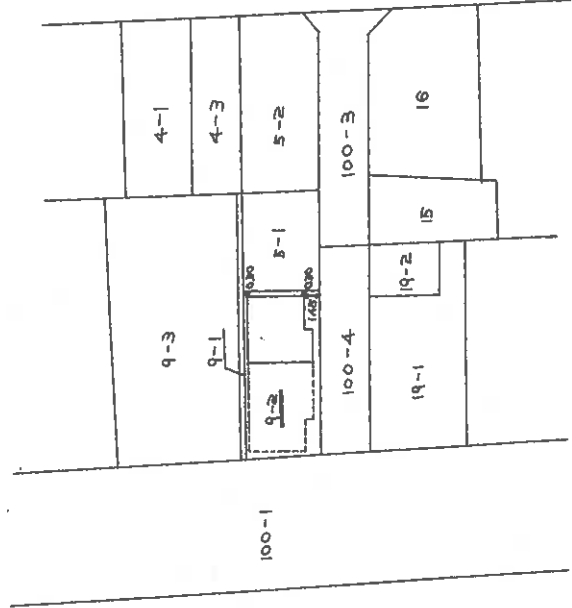
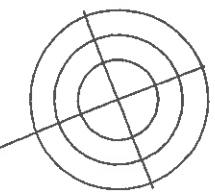
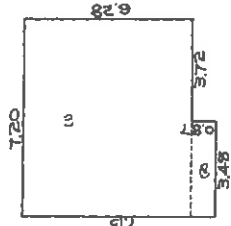
建築物平面図

昭和49年9月7日登記

家屋番号	昭和通バ丁目9番3の1
建物の所在	周南市 昭和通バ丁目9番地2

製作年月日	昭和四九年八月廿〇日
製作者	
申請人	

建築物の存する部分 8 階



床面積	
(1) 6.28 x 7.20	= 45.216
(2) 0.87 x 3.48	= 3.0276
	48.2436 (m ²)

床面積 48.24 m²

(日 時 刻 15)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

縮小 (A3-A4)

(11 枚目)

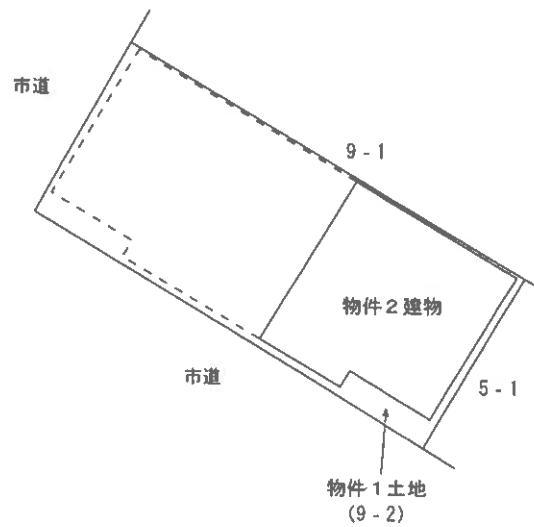
土地建物位置関係図

縮尺 約1/300

○➡ :写真撮影位置及び方向



《建物(物件2)の存する部分8階》



①➡

※ 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。

○➡ : 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



棟の建物

○写真2



・洋室

○写真3



・浴室

令和8年（ヌ）第1号
令和8年3月21日 現地調査
令和8年4月 9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 718,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 297,000 円
物件2(建物)	金 421,000 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のための敷地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該敷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	所在地目地積	周南市昭和通一丁目 9番2 宅地 136.77 m ² (持分1万分の462)	
2	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	周南市昭和通一丁目9番地2 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 1階ないし9階 各120.15 m ² 10階 81.45 m ² 11階 66.56 m ² 12階 9.97 m ² 昭和通一丁目9番2の11 802 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根1階建 8階部分 48.24 m ²	
番号	特記事項		
1	・物件1土地の境界等は不明確な箇所があり、詳細な調査は不能であることから、物件1土地の正確な地積及び境界等を把握するためには、専門家による調査及び測量等が必要になる。		

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「徳山」駅の東方・道路距離約 900m 「西京銀行本店前」バス停の南東方・道路距離約 220m	
付近の状況	市道沿いに店舗、共同住宅等が見られる地域。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 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区 景観計画区域(景観形成重点地区)
画地条件	間口約 7.8m、奥行約 18m、規模 136.77 m ² (登記数量)、ほぼ長方形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北西側で幅員約 15m の舗装市道(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※)に、ほぼ等高に接面し、南西側で幅員約 6m 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	マンションの敷地として利用されている。隣地は共同住宅の敷地等。	
供給処理施設	上水道：あり 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	・対象地に下水道の引込みはあるが、引込み経路等については詳細不明である。(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) ・現地外観調査、資料調査等の範囲内では、土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。なお、土壌汚染の実態については専門調査機関による調査が必要であり、ここで土壌汚染の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（物件2）

（1）一棟の建物の概要

マンション名	徳山プリンスマンション
建物の用途	店舗・共同住宅（総戸数 20 戸）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和 49 年 7 月 23 日新築 経過年数：約 52 年 経済的残存耐用年数：なし
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付け、外装タイル等
設備等	エレベーター：あり(1 基) オートロック：なし
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：あり 名称(徳山プリンスマンション管理組合) 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社合人社計画研究所 管理形態：詳細不明
管理の状況	普通
特記事項	・対象建物(一棟の建物)の確認済の記録あり、検査済の記録なし。なお、対象建物(一棟の建物)の登記延床面積が現在の指定容積率を超過しており、買受希望者は注意を要する。 ・大規模修繕等の計画に関する詳細については不明である。 ・総戸数については本件マンション管理会社の情報による。 ・対象建物(一棟の建物)の耐震性、アスベスト含有建材の使用の有無等については詳細不明である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
種 類	居宅
位 置	8 階部分
現 況 床 面 積	第 3 目的物件欄記載のとおり。
間 取 り	2LDK (添付「建物間取図」参照)
仕 様	天井：クロス等 床：クッションフロア、畳等 内壁：クロス等 設備：電気、給排水等 その他：特になし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：月額 10,000 円 修繕積立金：月額 10,000 円 滞 納 額：0 円 (2026 年 1 月 31 日時点) ※詳細は現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・経年による老朽化等が認められた。なお、設備の不具合等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等については詳細不明である。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 敷地価格（物件1）

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに共有持分割合を乗じて敷地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	共有持 分割合	敷地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	88,000	1.03	136.77	0.90	$\frac{462}{10000}$	515,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 周南 5-5

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	$a \times b \times c \times d = e$
118,000	$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{135}$	88,000

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし。

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

イ 個別格差：角地 1.03 と査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：土地の持分割合による。

② 建物の価格（物件2）

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
2	250,000	48.24	0.05	603,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：建物維持管理の状態、内部立入調査による観察等により査定した。

（2）敷地利用権等価格

物件 番号	敷地価格 (1(1)①カ) (円)	敷地利用権等割合		敷地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ＝ウ
1	515,000	0.10	場所的利益	52,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (1(1)①カ、1(1)②エ) (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (1(2)ウ) (円) イ	個別 格差 ウ	占有 減価 修正 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ=オ
1	515,000	-52,000	1.02		472,000
2	603,000	+52,000	1.02	1.00	668,000
合計					1,140,000

ウ 個別格差：階層別格差、位置別格差等を考慮し査定した。

エ 占有減価修正：必要なし。

2 評価額の判定

前記で求めた積算価格に、競売市場修正等を行い、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	積算価格 (1(3)オ) (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	472,000	0.90	0.70	1.00	1.00	297,000
2	668,000	0.90	0.70	1.00	1.00	421,000
一括価格（合計）						718,000

イ 市場性修正：対象地の境界等に不明確な箇所があること、対象建物（一棟の建物）の登記延床面積が現在の指定容積率を超過していること等を考慮した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

オ その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格「周南5-5」

所 在 : 周南市平和通1丁目19番
価 格 : 118,000 円/㎡
位 置 : JR 山陽本線「徳山」駅の東方約600mに位置する。
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 248 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北西側25.0m 県道
用途指定等 : 市街化区域
商業地域（建ぺい率80%、容積率600%）、防火地域
地域の概要 : 中低層建店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 7,751,302 円（敷地全体の評価額）
物件2 : 2,231,974 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 建物図面写し（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

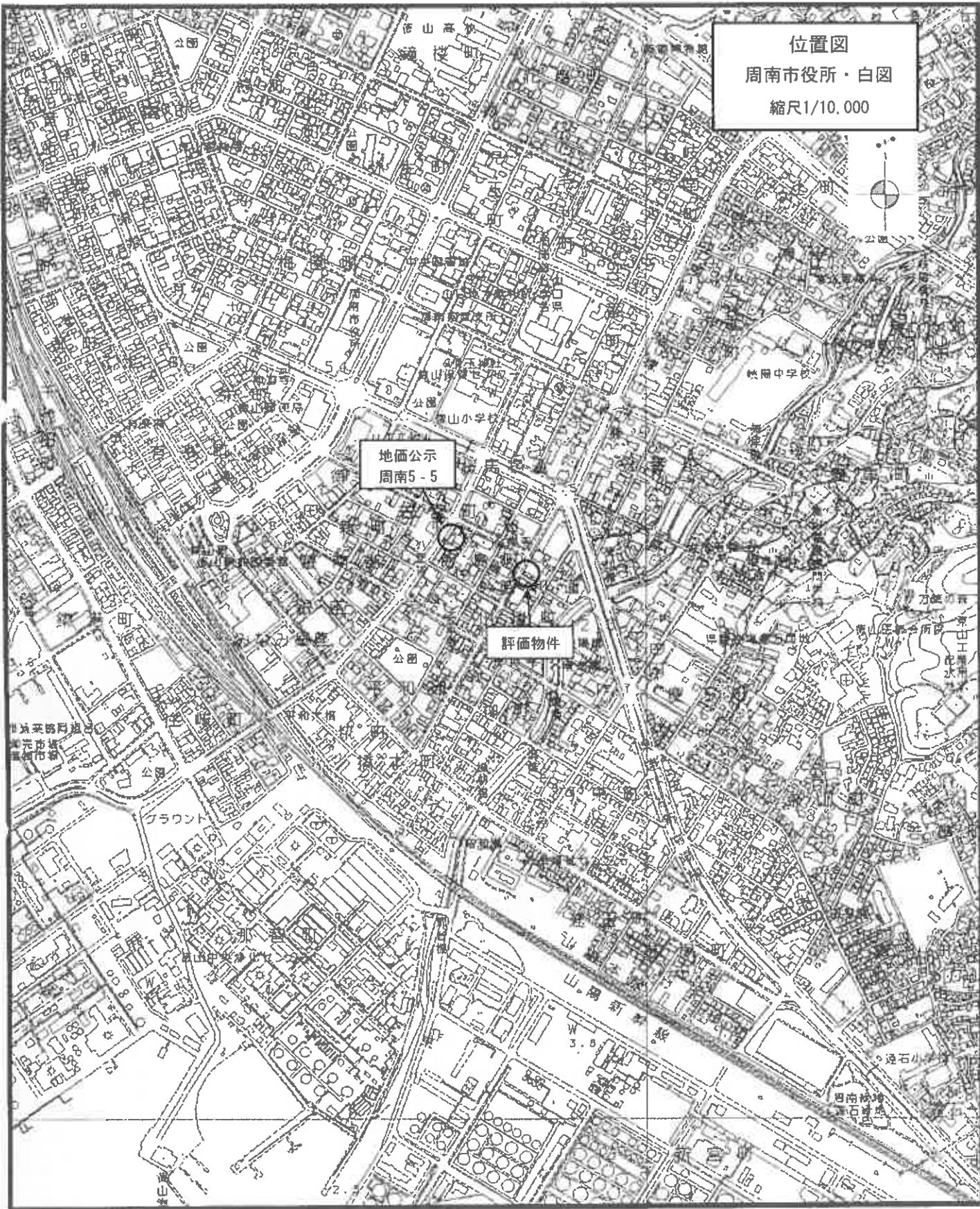
以 上

位置図
周南市役所・白図
縮尺1/10,000



地価公示
周南5-5

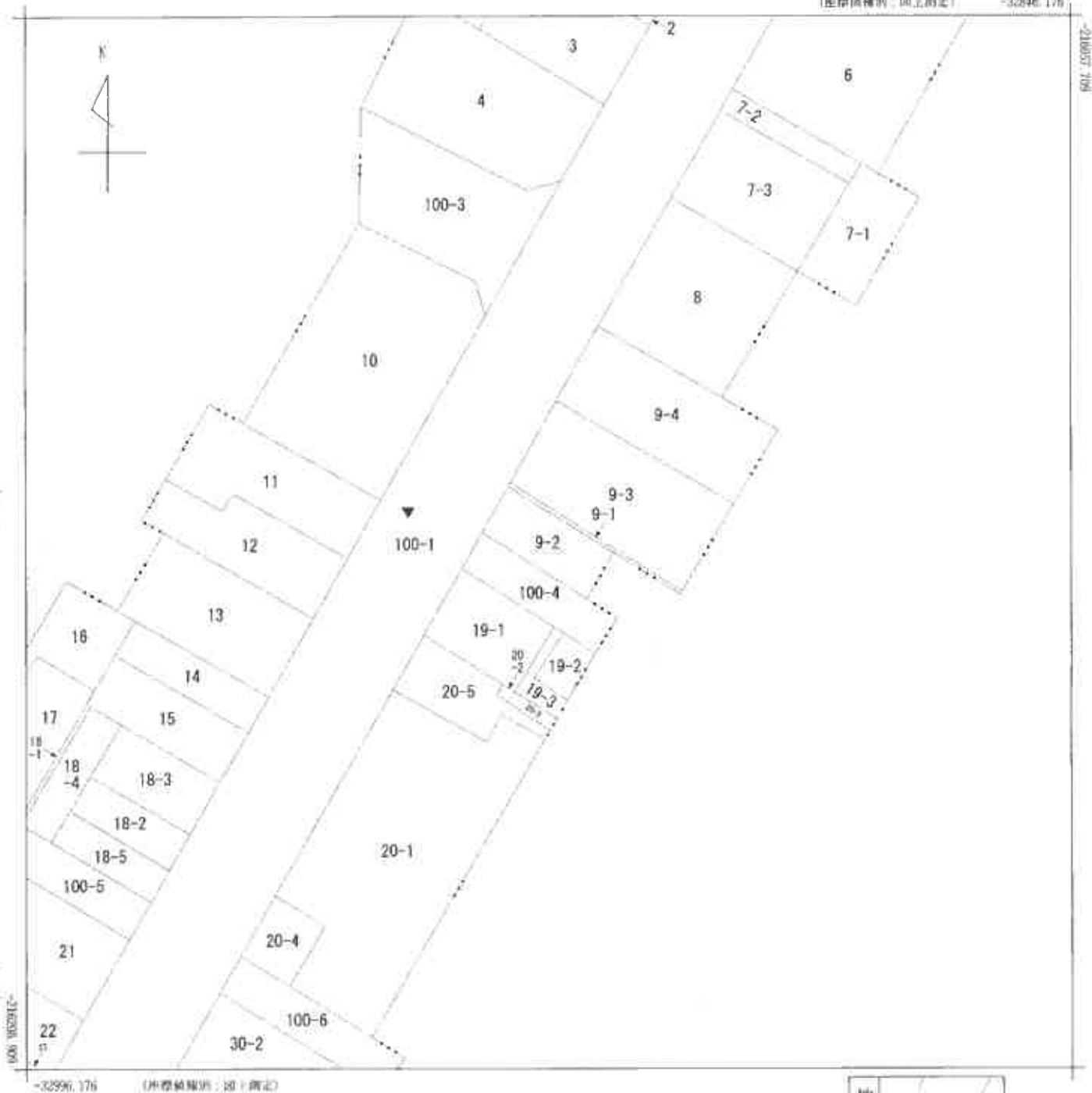
評価物件



(座標値種別：国土地院)

-32946.176

-218057.168



地番区域見出

昭和通1丁目

請求部	所在	周南市昭和通一丁目				地番	9番2			
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備考付年月日(原図)		補記事項			

東京屋番号 昭通バ丁目9番2の11

建物の所在

周南市 德山市昭和通 / 丁目 9 番地 2

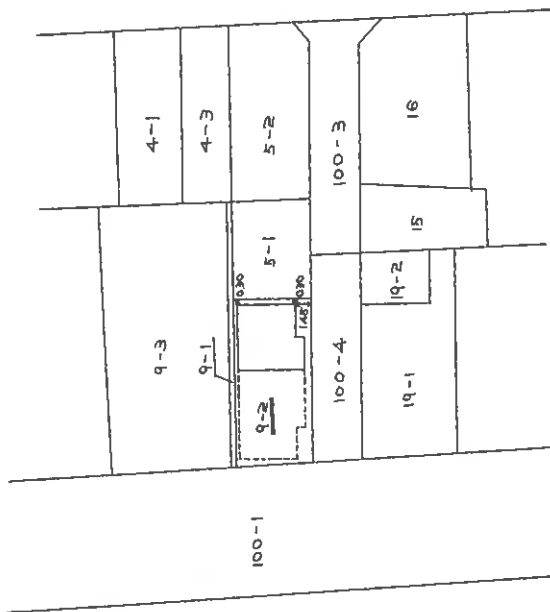
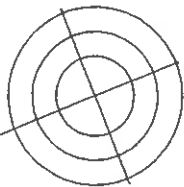
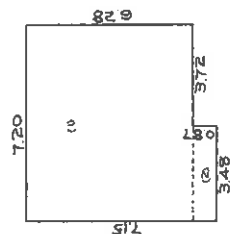
面圖
面圖
平階
物階
建各

昭和49年9月7日登記

昭和四十九年八月二十日

作 製 年 月 日

鹽



樂
系

(1)	6.28	x	7.20	=	45.216
(2)	0.87	x	3.48	=	3.0276
					48.2436 (hr ²)

床面積 4824 m²

縮尺 $\frac{1}{500}$ $\frac{1}{200}$

(田 岡 達 15)

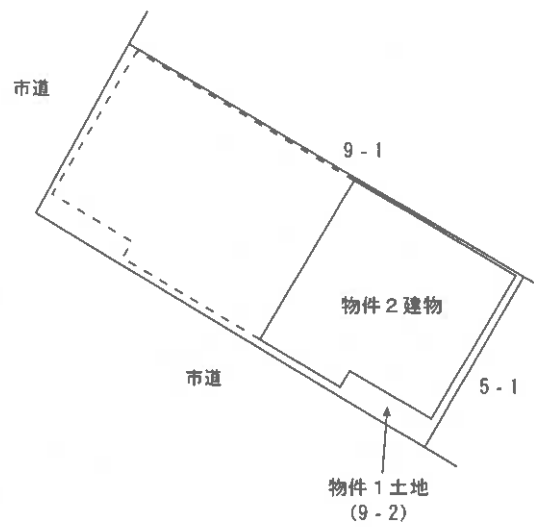
この図面はA 3サイズをA 4サイズに縮小しています。

土地建物位置関係図

縮尺 約1/300

○➡ 写真撮影位置及び方向

《建物(物件2)の存する部分8階》



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

○➡: 写真撮影位置及び方向



※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