

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

山口地方裁判所

裁判所書記官 安 田 森

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 7 年 5 月 7 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 10 日 午前 9 時 40 分 場 所 山口地方裁判所
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、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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 7 年 4 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇部市大字際波字上深田 |
| | 地 番 | 3 5 5 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字際波字上深田 3 5 5 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 3 5 5 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 2 5 平方メートル
2 階 5 6 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 6 日

山口地方裁判所

裁判所書記官 安 田 森

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 | 宇部市大字際波字上深田 |
| | 地 番 | 3 5 5 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 4. 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字際波字上深田 3 5 5 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 3 5 5 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1. 2 5 平方メートル
2 階 5 6. 0 0 平方メートル |



令和6年（ヌ）第15号
令和6年10月4日受理
令和6年11月**19**日提出

現 況 調 査 報 告 書

山 口 地 方 裁 判 所

執 行 官 金 川 直 樹

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 宇部市大字際波字上深田
 地 番 3 5 5 番 4 3
 地 目 宅地
 地 積 2 5 4 . 1 9 平方メートル

- 2 所 在 宇部市大字際波字上深田 3 5 5 番地 4 3
 家屋 番号 3 5 5 番 4 3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 1 . 2 5 平方メートル
 2 階 5 6 . 0 0 平方メートル



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		山口県宇部市大字際波355番地43（住居表示未実施）	
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	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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			
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 { 種類： ☐ ある { 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 居宅 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 本件建物には、私が家族とともに居住しています。 2 太陽光パネルはリース物件ではなく、買い取った物です。 太陽光パネル以外にも、リース物件はありません。

(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)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、関係者の陳述、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は、債務者が家族とともに居住して占有しているものと認められる。
- 3 本件土地の形状は、現地での概測の結果、ほぼ地積測量図、建物図面及び土地建物位置関係図のとおり形状であると思われるが、その認定はあくまでも概測によるものであり、本件土地の形状等を確定させるものではない。
- 4 本件土地の公図は法務局に備え置かれていない。
- 5 本件建物に付合したサンルーム、ウッドデッキ、差し掛けがある。
- 6 本件建物の屋根に太陽光パネルが設置されている。
- 7 本件土地上にカーポートがある。
- 8 地番355番55の土地は、宇部市所有の公衆用道路である。
- 9 屋内で犬が飼育されている。
- 10 上記意見は、あくまでも現況調査時に当事者等から得た情報に基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵、その他の権利関係を確定させるものではない。

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月15日(火) 13:25~14:10	山口地方法務局	公図閲覧等
6年10月17日(木)	執行官室	・宇部市役所に間取図請求(郵送) ・中国電力株式会社宇部セールスセンターに調査嘱託書郵送
6年10月24日(木) 12:35~13:05	物件所在地	物件確認、写真撮影、債務者から聞き取り(口頭)
6年10月30日(水)	執行官室	債務者に現況調査期日通知書郵送
6年11月10日(日) 9:10~9:20 10:00~10:15	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、債務者から聞き取り(口頭)
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
(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測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 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。 ☒ 令和6年11月10日(日) 休日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
(5枚目)

登記年月日：昭和48年5月28日

公用

これは図面に記述されている内容を証明した書類である。
(山口地方建設局宇部支所管理)
令和6年10月15日 山口地方建設局 登記係

(6枚目)

土地地積測量図

地番	300-33-1-300-33
土地の所在	宇部市工業団地内

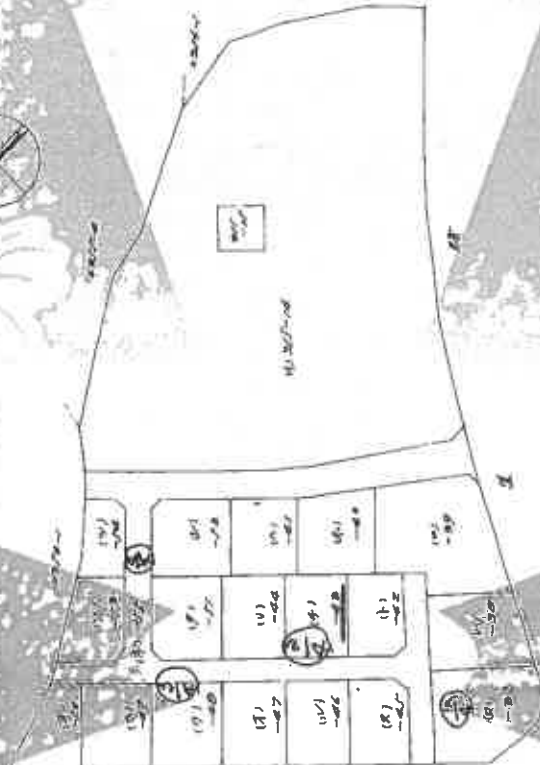
前 365-14 後 366-14 新 365-14
-27-65 -27-66

昭和48年5月28日 登記

作製年月日
昭和48年5月28日

作製者
土庫主

申請人



(面積単位)

縮小 (A3-A4)

0905402

縮尺	1/1,000
----	---------

請求番号：37-1

(1/5)

登記年月日：昭和48年5月28日

公用

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。
(山口地方建設局学部支助事務課)
令和6年10月15日 山口地方建設局

登記官

(7枚目)

図 前 新

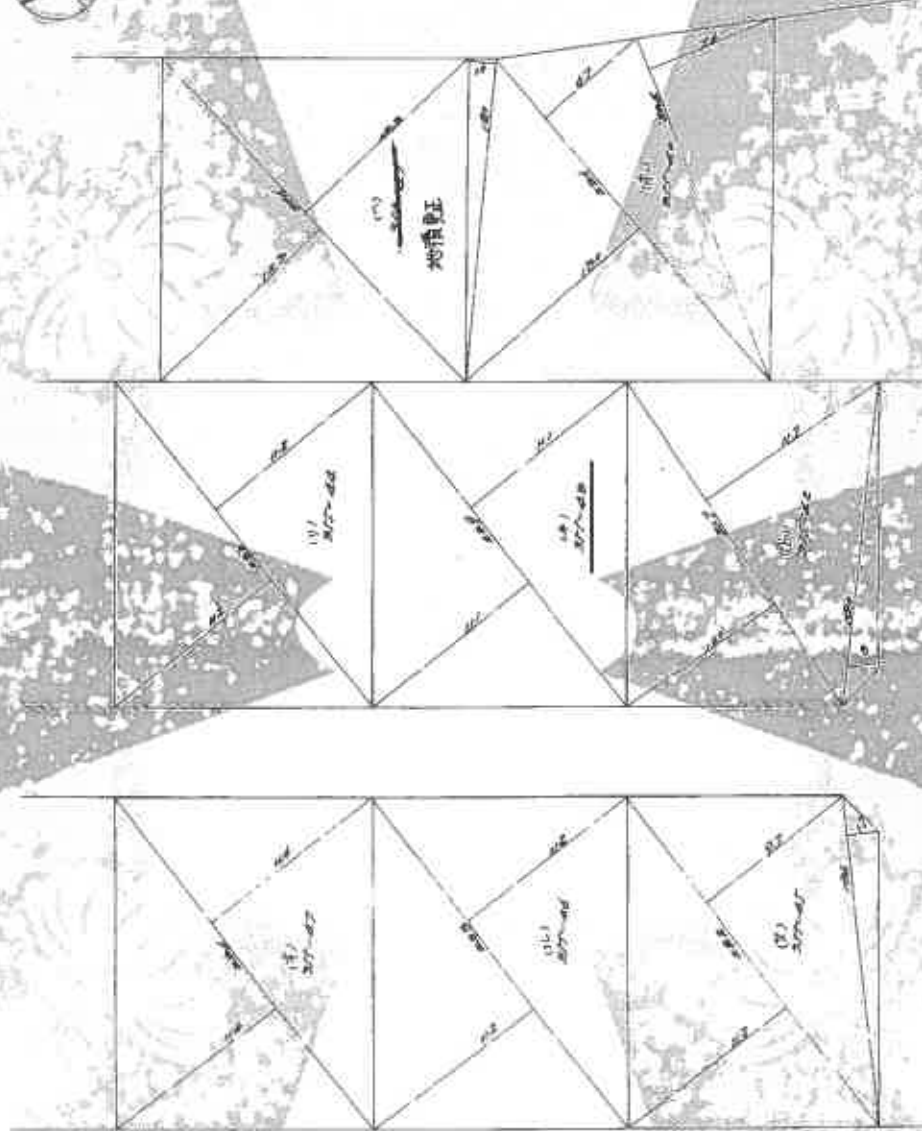
主 地 積 測 在 量

地 番	357-02 357-03
土地の所在地	宇都宮市スミヤカ町2-1番地

昭和48年5月28日 登記

作 製 年 月 日
昭 和 年 月 日
作 製 者
土 地 法 規 則

申 請 人



(旧 測量図)

縮小 (A3→A4)

0905403

縮 小	1/200	1/
-----	-------	----

登記年月日：昭和45年5月28日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(山口地方公務局学芸部文庫蔵)
令和6年10月15日 山口地方公務局

(80枚目)

登記

縮小 (A3-A4)

(日 期 年 月 日)

新 前 前

在 量 所 測 地 積 土 地

番 地

土地の所在

予創マスナ隆成子山澤田

昭和48年6月18日 登記

作 製 年 月 日
昭和48年6月18日

作 製 者
土地

申請人

申請人

0905406

地積更正

100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000

100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000

100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000

100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000

100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000

100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000

100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000

100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000

100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000

100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000

地 尺

公用

全第6卷10頁12行

三、對內對外關係

ਅੰਤਰ

(9 枚目)

请求番号: 37-1

(4/5)

土地積地測量

籍

52

121

新

500-05

土地の所在

民國八年六月二十八日 登

作 圖 年 月 日

總 利 年 月 日

十、

車 庫 人

(印實幣)

縮小 (A3—A4)

種	尺	1/300	1
---	---	-------	---

0905405

-161,000

登記年月日：平成27年8月10日

公用

各階平面図

建物図面 (各階平面図)

家屋番号 355番43

建物の所在 宇部市大字勝波字上深田355番地43

1階



床積算

1	3.50 X 1.50 =	5.2500
2	5.50 X 4.00 =	22.0000
3	8.50 X 4.00 =	34.0000
合計		61.2500
床面積		61.25㎡

2階



床積算

1	5.50 X 4.00 =	22.0000
2	8.50 X 4.00 =	34.0000
合計		56.0000
床面積		56.00㎡

縮小 (A3-A4)

これは図面に記載されている内容を確認した書類である。
(山口地方建設局平部支局事務課)
令和5年10月15日 山口地方建設局

(10枚目)

登記簿

作成者 土地家屋調査士

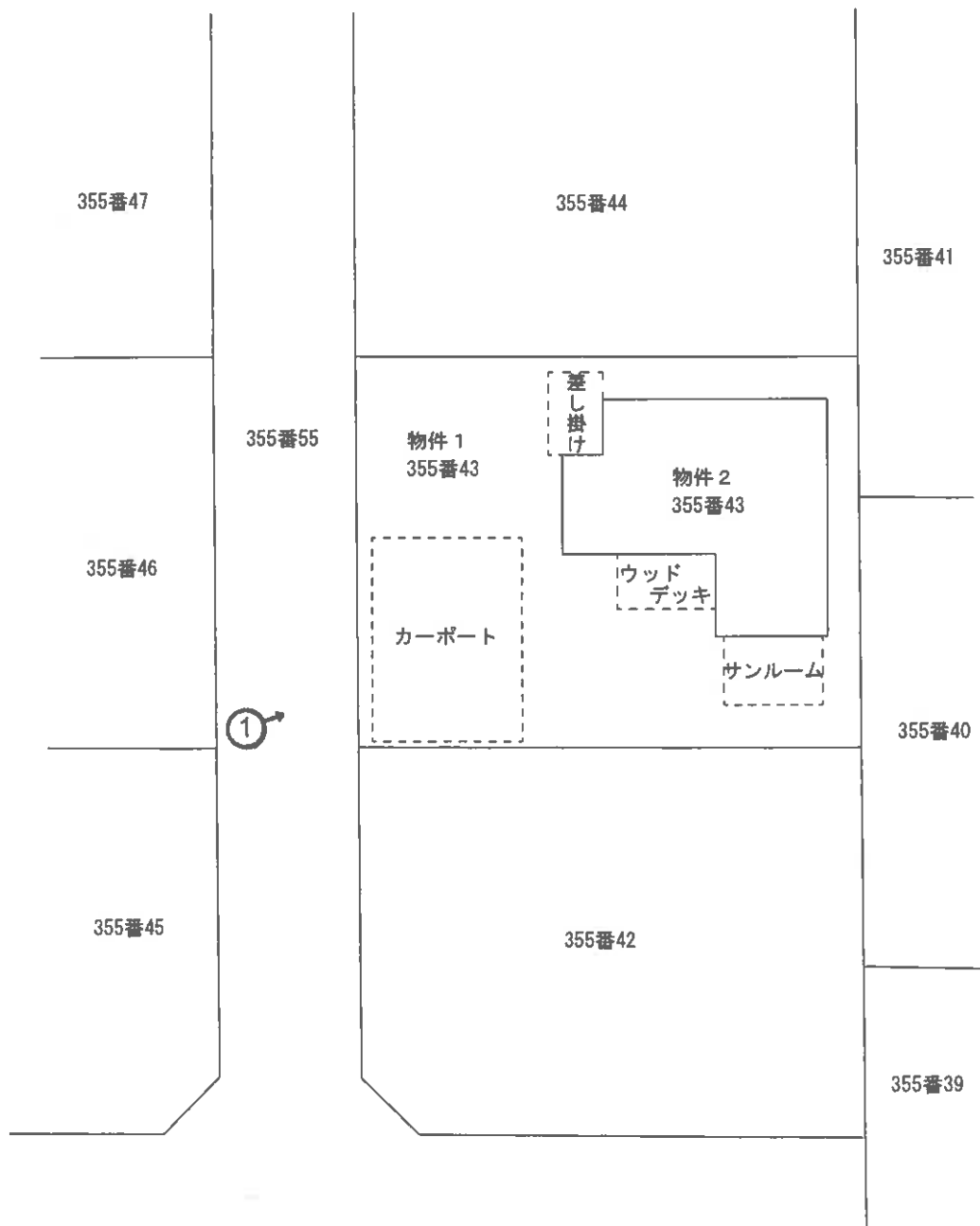
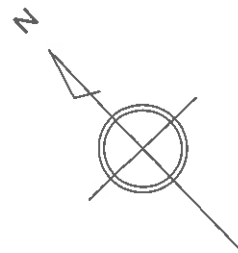
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

請求番号：37-2



縮尺：約1/250

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

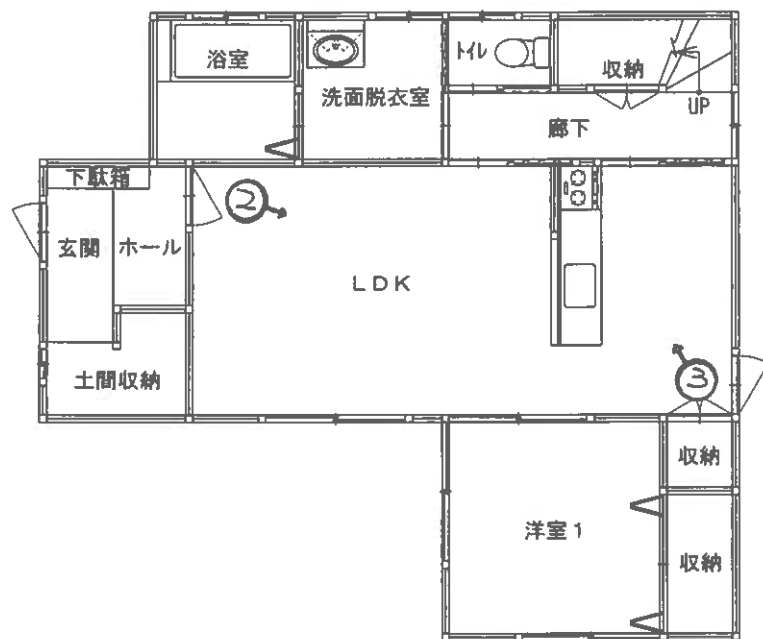


写真撮影位置方向

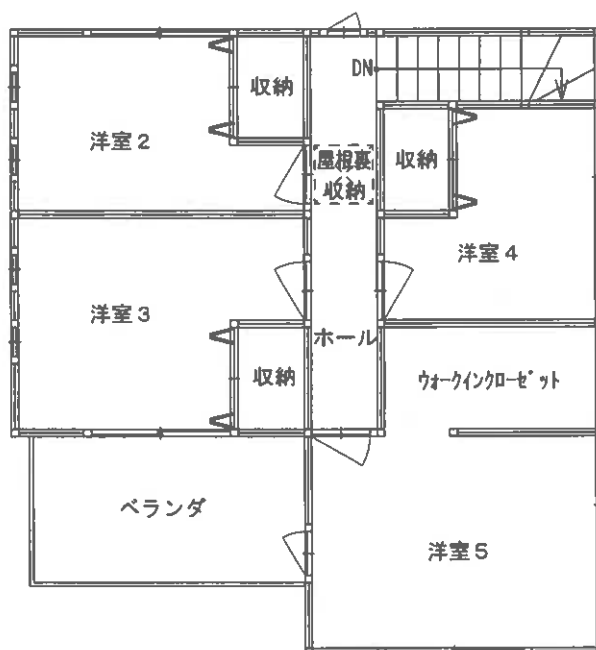
事件番号

令和6年(ヌ)第15号

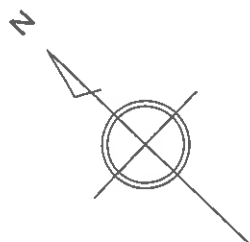
土地建物位置関係図



1 階



2 階



※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和6年(又)第15号	
家屋番号	355番43	縮尺: 約1/100
間 取 図		



写真1

本件物件の外観



写真2

1 階
リビング
ダイニング



写真3

1 階
キッチン

令和6年(ヌ)第15号

令和6年11月10日 現地調査

令和6年11月21日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤井 正隆

第1 評価額

一括価格			
金 13,576,000 円			
内訳価格			
物件1(土地)	金	1,631,000	円
物件2(建物)	金	11,945,000	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 番 地 目 地 積	宇部市大字際波字上深田 355番43 宅 地 254.19 m ²	左記にほぼ同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宇部市大字際波字上深田355番地43 355番43 居 宅 木造かわらぶき2階建 1階 61.25m ² 2階 56.00m ² 117.25m ²	左記にほぼ同じ
番号	特 記 事 項		
	※本件土地については法務局備付の地積測量図、建物図面等を基に現地で位置・形状・面積等の確認を行い、土地建物位置関係図等の図面を作成した。土地については概ね地積測量図のとおりであると思われることより、評価においては公簿面積を採用することとした。建物についても概ね建物図面のとおりであると思われるため、評価に当たっては登記数量を採用した。		

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)

位置・交通	JR山陽本線『宇部』駅の北西方約2.0km【道路距離】 最寄バス停『大和団地前』の北東方約200m【道路距離】	
付近の状況	対象地はJR山陽本線『宇部』駅の北西方約2.0km付近に位置し、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地（大和団地）に存する。	
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	都市計画区域(非線引区域) 第1種低層住居専用地域 40% 60% 無 建築物の高さの限度10m
画地条件	物件1 面積 254.19㎡ 間口 : 約 14m 奥行 : 約 18m 形状 : ほぼ長方形 接面状況 : 中間画地 地勢 : ほぼ平坦地	
接面道路の状況	北西側 幅員 約5m 舗装 公衆用道路 高低差 等高 ※建築基準法第42条第1項第5号道路（みなし5号道路）	
土地の利用状況等	現状は物件1は物件2の建物の敷地 隣地は戸建住宅等 発令外建物 なし	
供給処理施設	上水道 : あり 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。	

特 記 事 項	※ 埋蔵文化財包蔵地の指定：宇部市教育委員会への照会によれば、当該地は指定地域対象外であり、埋蔵文化財の包蔵地である可能性は少ないと判断するが、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。 ※ 土壌汚染について：山口県宇部環境保健所への照会、地歴、現地調査等により調査した範囲においては、土壌汚染の可能性は少ないと判断するも、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。 ※ 本件土地にはカーポートが存するが、土地の定着物と認定し、土地価格に含めて評価した。 ※ 宇部市建築指導課への照会によれば、「みなし5号道路」は令和7年3月31日でその取扱いは廃止になるとのことであり、その後の取扱いについては、具体的な建築計画等に基づいて建築指導課へ問い合わせを行う必要があることに十分留意すべきである。
----------------	--

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	建築年月日(登記記載)： 平成27年8月10日 新築 経過年数： 約9年 経済的残存耐用年数： 約16年
仕 様	構 造： 木造2階建
	屋 根： かわらぶき
	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： 給排水設備、洗面、キッチン、トイレ、風呂等
	そ の 他： -
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： 別添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	※特記事項参照のこと。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※ 本件建物については築後約9年経過しており、小型犬を2匹屋内で飼っているとのことであるが、保守管理の状態は概ね経年相応の状態と思われる。尚、雨漏りその他建物の瑕疵（アスベスト含有建材の有無、白蟻等の害虫の有無等を含む）については詳細不明である。 ※ 本件建物には差し掛け、サンルーム、ウッドデッキ、太陽光パネルが存するが、独立した経済価値は認められないため、建物価格に含めて評価した。

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	18,200	101 / 100	254.19	97 / 100	4,532,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査価格 宇部 (県) -24

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,500 \text{ 円/㎡} \times 100.4 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 130 = 18,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差： 下記のとおり。

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率
画地条件	方位	1 101 / 100
個 別 格 差 (相乗積)		101 / 100

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、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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	253,000	117.25	0.61	18,095,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率

・残価率	：	0%	・経済的全耐用年数	：	25 年
・経過年数	：	9 年	・経済的残存耐用年数	：	16 年
・観察減価率	：	5%			

上記数値等により、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。

$$\begin{aligned} \text{※現価率} = & \left[\text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 16 \text{ 年} / \text{経済的} \right. \\ & \left. \text{全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \right] \times (1 - \text{観察減価率 } 5\%) = \underline{\underline{0.61}} \end{aligned}$$

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	4,532,000	40%	法定地上権	1,813,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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	4,532,000	▲ 1,813,000		1.00	0.60	1,631,000
2	18,095,000	+ 1,813,000	1.00	1.00	0.60	11,945,000
一 括 価 格 (合 計)						13,576,000

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【宇部(県)-24】

所 在 : 宇部市大字際波字東細迫412番29

価 格 : 24,500 円/㎡

位 置 : JR山陽本線「宇部」駅の西方、道路距離約2.2kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 255㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 南側 6 m 道路 に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率 60% 、 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の大規模住宅団地

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件 1 : 3,151,956 円

物件 2 : 7,008,442 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(宇部市役所『宇部市全図』縮尺1:2,500)
- 2 土地所在図・地積測量図写し(法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図
- 6 現況写真【1枚】

以 上

位置図



宇都市役所「宇都市全図」より転載

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

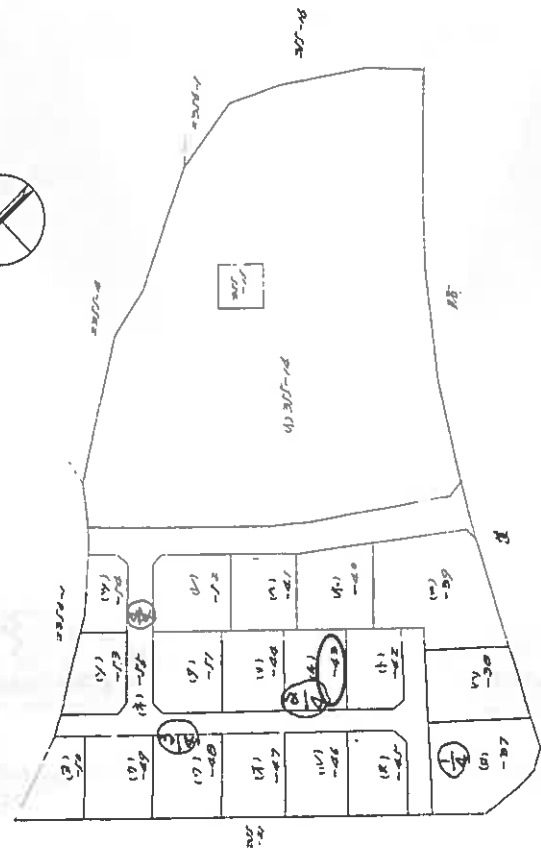
366-14 新
366-14 後
366-14 前
366-14 新
366-14 後
366-14 前

作製年月日
昭和48年6月8日
作製者
申請人

昭和48年6月8日 登記

土地積測量所
土地積測量所
土地積測量所

地番
366-14
土地の所在
宇都宮市宇都宮区上1区田



0905402

縮尺 1/2000

(日測法 10)

登記年月日：昭和48年5月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(山口地方裁判所宇都宮支部管轄)
令和6年8月28日 東京法務局品川出張所

登記官

登記年月日：昭和48年5月28日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(山口地方法務局宇部支局管轄)

令和6年8月28日

東京法務局品川出張所

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

図 前 後 同 新

土地積地所測量

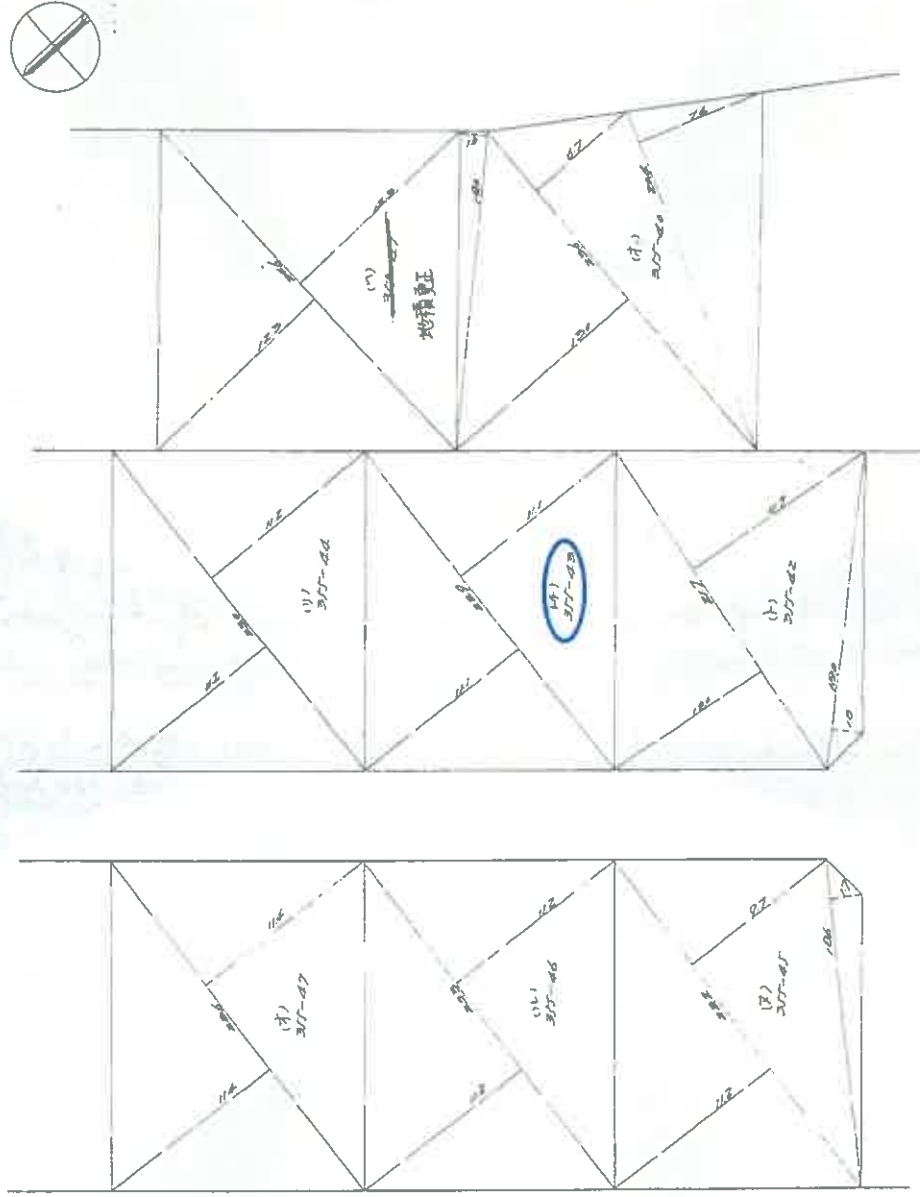
地 番 355-40 ~ 355-47

土地の所在 宇部市スエ隆波ナ上湯田

昭和48年5月28日登記

作製年月日
昭和48年5月28日

作製者
申請人



0905403

縮尺 1/300

(日測法 10)

登記年月日：W3利48年5月28日

これは圖面に記録されている内容を説明した書面である。
(山口地方建設局宇佐支局資料)

今更 5 年 8 月 28 日 東京出版局 印刷出版部

11:11:11

12619# 李聖福的詩

(5/5)

土地	地積	測量所	在	圖圖	前	後	前同	新
----	----	-----	---	----	---	---	----	---

卷之二

33-40 --- 33-40

宇都市大字際波之上深田

昭和48年6月28日登記

昭和 44 年 5 月 5 日

著作

申請人

0905404

編 尺

(出 處 附 註)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(山口地方法務局字部支局管轄)

令和6年8月28日

東京法務局品川出張所

11月

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

[illegible]

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。
 (山口地方方法務局宇部支局管轄)
 令和6年8月28日 東京法務局品川出張所

令和6年8月28日

東京法務局品川出張所

05FEB

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

新
同
前

土地積地測量所在

Figure 1

土地の所在	宇都宮市上深田
-------	---------

作	製	年	月	日	者
昭和	10	年	1	月	1
作					

申請人

民國廿八年六月二十八日登記

地積更正

351-97	226	25	2010
	257	40	12525
	258	16	2222
	259	32	2726
	260	20	2062
	261	24	12222
	262	24	16258
	263	22	5084
	264	47	12502
		11	25400
		二條	2720

[illegible]

270	86	126.32
278	23	46.38
278	22	19.86
266	47	151.02
	二條	214.80
	二條	277.20

(f)	42		
130	1.20	15.40	
217	11.70	11.70	
		503.20	
		251.605	

[illegible]

22.3	11.1	22.419
22.8	11.1	22.418
		120.200
		22.119

204	40	9792
205	76	00600
206	87	00600
207	36	00602
208	97	00213
209		
計		100500
二條		100500

[illegible]

100	20.0	2.0	150.00
200	20.0	4.0	400.00
300	20.0	6.0	600.00
400	20.0	8.0	800.00
500	20.0	10.0	1000.00
600	20.0	12.0	1200.00
700	20.0	14.0	1400.00
800	20.0	16.0	1600.00
900	20.0	18.0	1800.00
1000	20.0	20.0	2000.00

52 048	11
02 915	19

(才)	-07		
236	N.A.	269.04	
236	N.W.	260.04	
	計	529.08	
	二除	269.04	

(7) - 20	226	11.4	269.04
	226	11.4	269.04
		計	538.08
		除	269.04

[illegible]

17)	-50	230	113	343 90
		230	97	246 10
		180		33 20
				515 20

(日)	-10
20.0	1.4
20.1	1.7
	計
	2.8
	2.9

[illegible]

19.0	13.1	533.90
18.6	9.0	176.40
18.1	1.0	22.13
		4.700
		239.90

[illegible]

235	112	26096
236	111	26096
237	11	52192
238	11	26096

0905406

(出 露 情 思)

足
鏡

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(山口地方法務局宇部支局管轄)
令和6年8月28日 東京法務局品川出張所

登記官

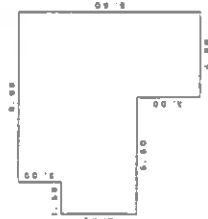
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

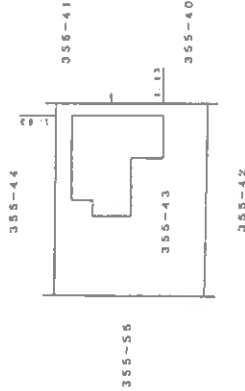
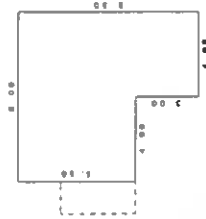
家屋番号 355番43

建物の所在 宇部市大字隠波字上深田355番地43

1階



2階



作成者

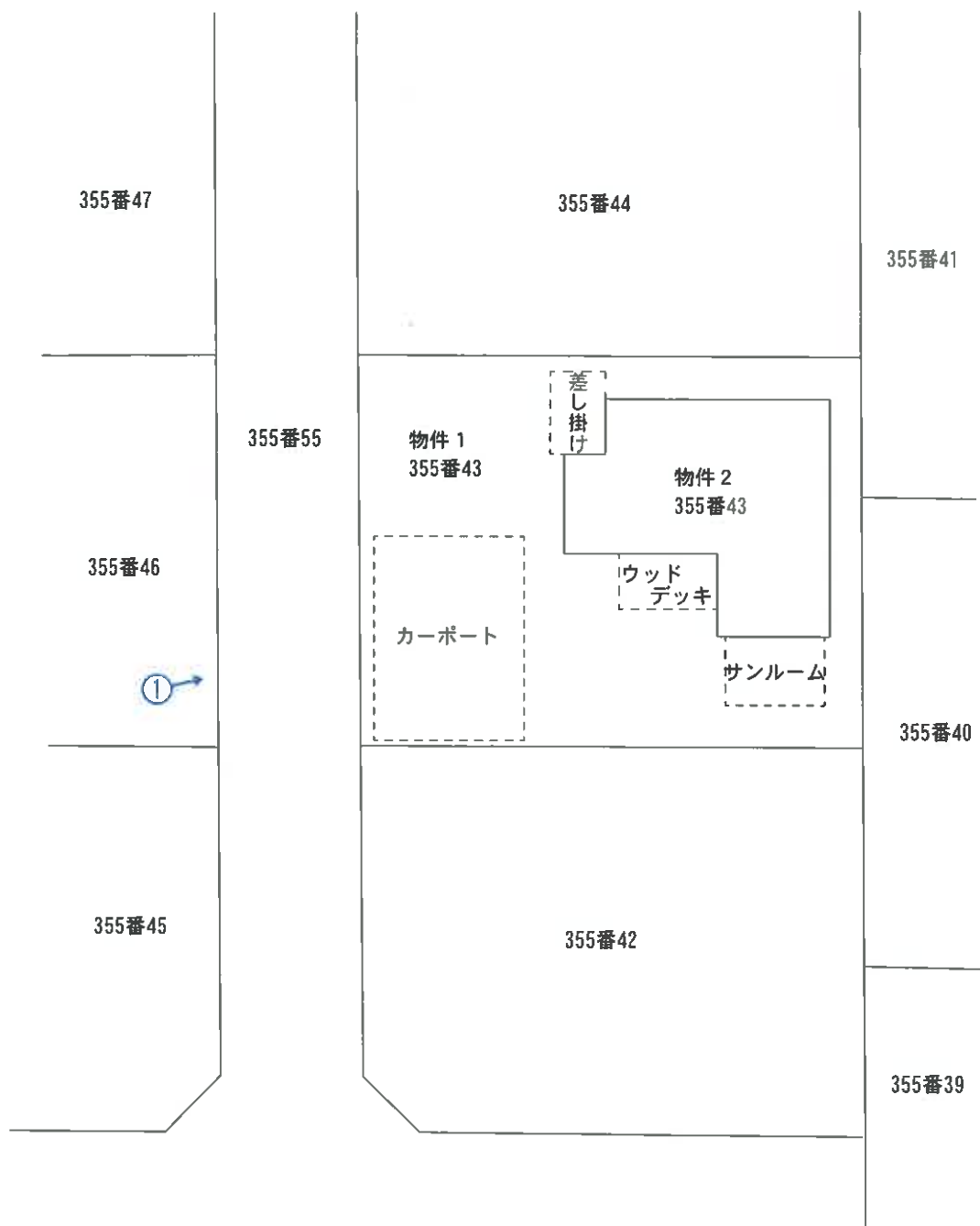
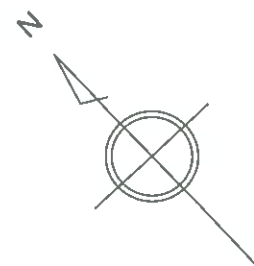
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



は、写真撮影位置

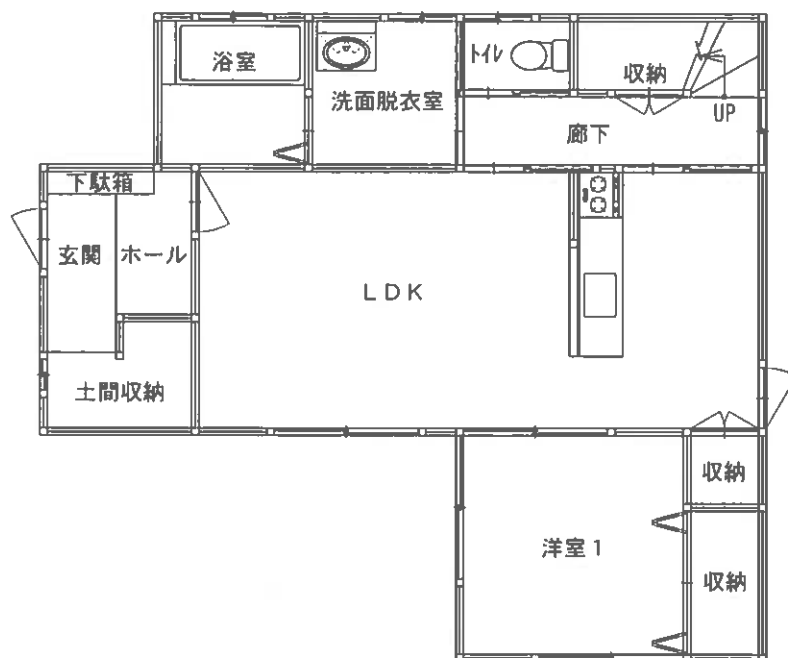
縮尺：約1/250

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

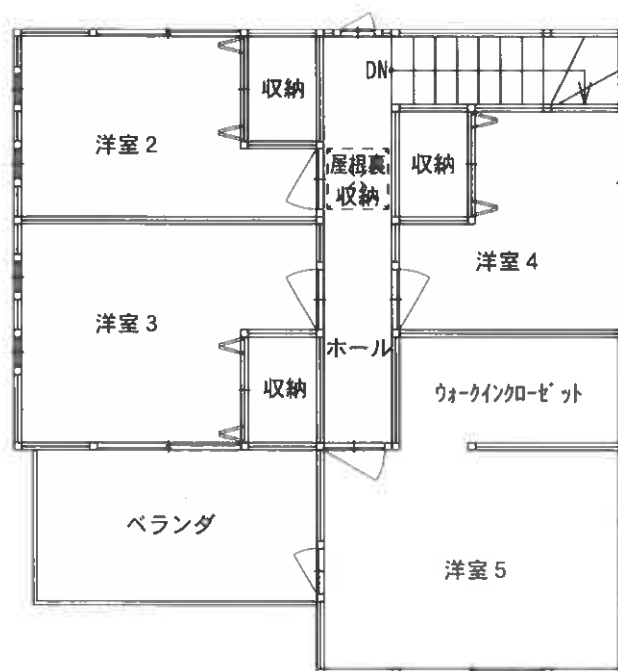
事件番号

令和6年(又)第15号

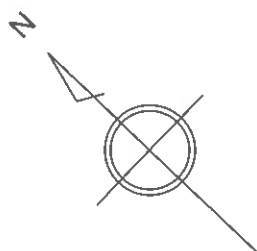
土地建物位置関係図



1 階



2 階



目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和6年(ヌ)第15号	
家屋番号	355番43	縮尺：約1/100
間 取 図		



① 本件土地建物

現 況 写 真