

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。	



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	3, 728, 000 2, 982, 400	一括	745, 600	36, 921	9, 923
1	1, 546, 000				
2	2, 182, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇部市大字際波字東細迫 |
| | 地 番 | 4 1 2 番 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字際波字東細迫 4 1 2 番地 5 5 |
| | 家屋 番号 | 4 1 2 番 5 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 5 6 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 28 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 | 宇部市大字際波字東細迫 |
| | 地 番 | 4 1 2 番 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字際波字東細迫 4 1 2 番地 5 5 |
| | 家屋 番号 | 4 1 2 番 5 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 5 6 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |



令和6年（ケ）第60号
令和6年10月18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 | 宇部市大字際波字東細迫 |
| | 地 番 | 4 1 2 番 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4. 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字際波字東細迫 4 1 2 番地 5 5 |
| | 家屋 番号 | 4 1 2 番 5 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7. 5 6 平方メートル
2 階 4 1. 4 0 平方メートル |



(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
■債務者兼所有者	1 本件建物には私が住んでいます。 2 以前、屋根から雨漏りがありましたが、修繕済みです。 3 キッチンや洗面脱衣室に、踏むと床が沈む箇所があります。 (令和6年11月14日口頭聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、関係人の陳述、土地建物位置関係図、間取図のとおりである。
- 2 本件建物は、債務者兼所有者が居住して占有しているものと認められる。
- 3 キッチン及び洗面脱衣室の床の一部に、踏むと床が沈む箇所があるほか、壁のクロスが一部剥がれている箇所や、リビング・ダイニングの床板に傷があるなど、本件建物には経年による損傷箇所が見受けられる。
- 4 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、土地建物位置関係図のとおり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。
- 5 本件建物に付合した差し掛けがある。
- 6 本件土地上にカーポートがある。
- 7 本件土地が接する地番4 1 2 番8 8の土地は、宇部市所有の公衆用道路である。
- 8 本件土地の公図は法務局に備え置かれていない。
- 9 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21日(月) 11:30～11:40	宇部市役所都市政策部 都市計画課	本件物件の住居表示について照会
6年10月21日(月) 15:05～15:25	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
6年10月23日(水)	執行官室	・宇部市役所に問取図請求(郵送) ・中国電力株式会社宇部セールスセンターに調査囑託書郵送
6年10月24日(木) 11:35～11:55	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年10月30日(水) 12:00～12:05	執行官室	債務者兼所有者から聞き取り(電話)
6年11月14日(木) 9:50～10:30	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、債務者兼所有者から聞き取り(口頭)
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 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
(5枚目)

縮小 (A3→A4)

图号: 39-1

土地所在図
地積測量図

412-51
~412-64

宇部市大字縣波字東細迫

昭和69年1月14日登記

境界線
金属標 48、77~79、138、139、145、146、183、
184、245~250、252~258、265、366~
368、372
コンクリート杭 259~264

前 後 同 新

184 12.32 258 6.81 384
412-64 412 405-39
-51 (イ) 378 112 245
252 15.84 260 15.99
412-63 412-52 (イ) 246
253 15.84 261 15.99
412-62 412-53 (イ) 247
412-61 412-54 (イ) 248
412-60 412-55 (イ) 249
412-59 412-56 (イ) 250
412-58 412-57 (イ) 251
412-57 412-56 (イ) 252
412-56 412-55 (イ) 253
412-55 412-54 (イ) 254
412-54 412-53 (イ) 255
412-53 412-52 (イ) 256
412-52 412-51 (イ) 257
412-51 412-50 (イ) 258
412-50 412-49 (イ) 259
412-49 412-48 (イ) 260
412-48 412-47 (イ) 261
412-47 412-46 (イ) 262
412-46 412-45 (イ) 263
412-45 412-44 (イ) 264
412-44 412-43 (イ) 265
412-43 412-42 (イ) 266
412-42 412-41 (イ) 267
412-41 412-40 (イ) 268
412-40 412-39 (イ) 269
412-39 412-38 (イ) 270
412-38 412-37 (イ) 271
412-37 412-36 (イ) 272
412-36 412-35 (イ) 273
412-35 412-34 (イ) 274
412-34 412-33 (イ) 275
412-33 412-32 (イ) 276
412-32 412-31 (イ) 277
412-31 412-30 (イ) 278
412-30 412-29 (イ) 279
412-29 412-28 (イ) 280
412-28 412-27 (イ) 281
412-27 412-26 (イ) 282
412-26 412-25 (イ) 283
412-25 412-24 (イ) 284
412-24 412-23 (イ) 285
412-23 412-22 (イ) 286
412-22 412-21 (イ) 287
412-21 412-20 (イ) 288
412-20 412-19 (イ) 289
412-19 412-18 (イ) 290
412-18 412-17 (イ) 291
412-17 412-16 (イ) 292
412-16 412-15 (イ) 293
412-15 412-14 (イ) 294
412-14 412-13 (イ) 295
412-13 412-12 (イ) 296
412-12 412-11 (イ) 297
412-11 412-10 (イ) 298
412-10 412-9 (イ) 299
412-9 412-8 (イ) 300
412-8 412-7 (イ) 301
412-7 412-6 (イ) 302
412-6 412-5 (イ) 303
412-5 412-4 (イ) 304
412-4 412-3 (イ) 305
412-3 412-2 (イ) 306
412-2 412-1 (イ) 307
412-1 412-0 (イ) 308
412-0 412-0 (イ) 309
412-0 412-0 (イ) 310
412-0 412-0 (イ) 311
412-0 412-0 (イ) 312
412-0 412-0 (イ) 313
412-0 412-0 (イ) 314
412-0 412-0 (イ) 315
412-0 412-0 (イ) 316
412-0 412-0 (イ) 317
412-0 412-0 (イ) 318
412-0 412-0 (イ) 319
412-0 412-0 (イ) 320
412-0 412-0 (イ) 321
412-0 412-0 (イ) 322
412-0 412-0 (イ) 323
412-0 412-0 (イ) 324
412-0 412-0 (イ) 325
412-0 412-0 (イ) 326
412-0 412-0 (イ) 327
412-0 412-0 (イ) 328
412-0 412-0 (イ) 329
412-0 412-0 (イ) 330
412-0 412-0 (イ) 331
412-0 412-0 (イ) 332
412-0 412-0 (イ) 333
412-0 412-0 (イ) 334
412-0 412-0 (イ) 335
412-0 412-0 (イ) 336
412-0 412-0 (イ) 337
412-0 412-0 (イ) 338
412-0 412-0 (イ) 339
412-0 412-0 (イ) 340
412-0 412-0 (イ) 341
412-0 412-0 (イ) 342
412-0 412-0 (イ) 343
412-0 412-0 (イ) 344
412-0 412-0 (イ) 345
412-0 412-0 (イ) 346
412-0 412-0 (イ) 347
412-0 412-0 (イ) 348
412-0 412-0 (イ) 349
412-0 412-0 (イ) 350
412-0 412-0 (イ) 351
412-0 412-0 (イ) 352
412-0 412-0 (イ) 353
412-0 412-0 (イ) 354
412-0 412-0 (イ) 355
412-0 412-0 (イ) 356
412-0 412-0 (イ) 357
412-0 412-0 (イ) 358
412-0 412-0 (イ) 359
412-0 412-0 (イ) 360
412-0 412-0 (イ) 361
412-0 412-0 (イ) 362
412-0 412-0 (イ) 363
412-0 412-0 (イ) 364
412-0 412-0 (イ) 365
412-0 412-0 (イ) 366
412-0 412-0 (イ) 367
412-0 412-0 (イ) 368
412-0 412-0 (イ) 369
412-0 412-0 (イ) 370
412-0 412-0 (イ) 371
412-0 412-0 (イ) 372
412-0 412-0 (イ) 373
412-0 412-0 (イ) 374
412-0 412-0 (イ) 375
412-0 412-0 (イ) 376
412-0 412-0 (イ) 377
412-0 412-0 (イ) 378
412-0 412-0 (イ) 379
412-0 412-0 (イ) 380
412-0 412-0 (イ) 381
412-0 412-0 (イ) 382
412-0 412-0 (イ) 383
412-0 412-0 (イ) 384
412-0 412-0 (イ) 385
412-0 412-0 (イ) 386
412-0 412-0 (イ) 387
412-0 412-0 (イ) 388
412-0 412-0 (イ) 389
412-0 412-0 (イ) 390
412-0 412-0 (イ) 391
412-0 412-0 (イ) 392
412-0 412-0 (イ) 393
412-0 412-0 (イ) 394
412-0 412-0 (イ) 395
412-0 412-0 (イ) 396
412-0 412-0 (イ) 397
412-0 412-0 (イ) 398
412-0 412-0 (イ) 399
412-0 412-0 (イ) 400
412-0 412-0 (イ) 401
412-0 412-0 (イ) 402
412-0 412-0 (イ) 403
412-0 412-0 (イ) 404
412-0 412-0 (イ) 405
412-0 412-0 (イ) 406
412-0 412-0 (イ) 407
412-0 412-0 (イ) 408
412-0 412-0 (イ) 409
412-0 412-0 (イ) 410
412-0 412-0 (イ) 411
412-0 412-0 (イ) 412
412-0 412-0 (イ) 413
412-0 412-0 (イ) 414
412-0 412-0 (イ) 415
412-0 412-0 (イ) 416
412-0 412-0 (イ) 417
412-0 412-0 (イ) 418
412-0 412-0 (イ) 419
412-0 412-0 (イ) 420
412-0

(3/32)

- (1) 令和2年2月3日
この図面に配属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。

(7 枚目)

縮小 (A3→A4)

前 後 前 同 新

土地所在図
地積測量図



412-52
~412-57

地番

土地の所在 学部大学部校学京国造

昭和59年2月14日 登記

*** 土地積測量 ***

NO	積測量	Y	X-X	T
248	44.030	780.830	-9.760	7718.500800
249	-57.720	794.230	-17.540	-13930.794200
250	-61.570	778.700	9.760	7600.112000
251	-47.960	775.330	17.540	13559.266200
252	44.030	790.530		
		面積	449.894800	2
		1/2	224.947400M	

*** 土地積測量 ***

NO	積測量	Y	X-X	T
248	-57.720	794.230	-10.750	-8537.972500
249	-72.320	797.840	-18.430	-14704.191200
250	-76.150	782.310	10.750	8409.832500
251	-61.570	775.700	18.430	14351.441000
252	-57.720	794.230		
		面積	460.890200	2
		1/2	230.445100M	

*** 土地積測量 ***

NO	積測量	Y	X-X	T
230	-72.320	797.840	-10.180	-8122.011200
139	-86.330	801.320	-18.270	-14640.116400
140	-90.590	790.700	-6.790	-5423.173000
265	-93.120	788.410	-2.930	-2310.041300
266	-93.520	786.610	16.970	13348.771700
259	-76.150	782.310	21.200	16584.972000
250	-72.320	797.840		
		面積	561.590200	2
		1/2	280.795100M	

*** 土地積測量 ***

NO	積測量	Y	X-X	T
245	-2.250	780.480	-10.560	-8538.944000
246	-16.560	784.020	-18.360	-14394.607200
261	-20.610	768.550	10.500	7916.065000
260	-6.260	765.000	18.360	14045.400000
245	-2.250	780.480		
		面積	472.086200	2
		1/2	236.043100M	

*** 土地積測量 ***

NO	積測量	Y	X-X	T
247	-16.560	784.020	-9.830	-7768.918200
247	-30.440	787.460	-17.800	-14016.788000
262	-34.360	771.960	9.830	7588.266800
261	-20.610	768.550	17.800	13680.190000
246	-16.560	784.020		
		面積	455.147800	2
		1/2	227.573900M	

*** 土地積測量 ***

NO	積測量	Y	X-X	T
247	-30.440	787.460	-9.870	-7814.738200
248	-44.030	790.530	-17.520	-13855.341600
263	-47.960	775.330	9.870	7497.441100
262	-34.360	771.960	17.520	13524.739200
247	-30.440	787.460		
		面積	447.899500	2
		1/2	223.949750M	

作製者 土地測量 調査士

昭和59年 2月 6日 作製

山口県土地家屋調査士会 用紙

申請人

地図番号

縮尺 1/

0905820

縮小 (A3→A4)

(枚目)

- (1) 令和2年2月3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。

(9 枚目)

縮小 (A3→A4)

公用

前 後 前 同 新

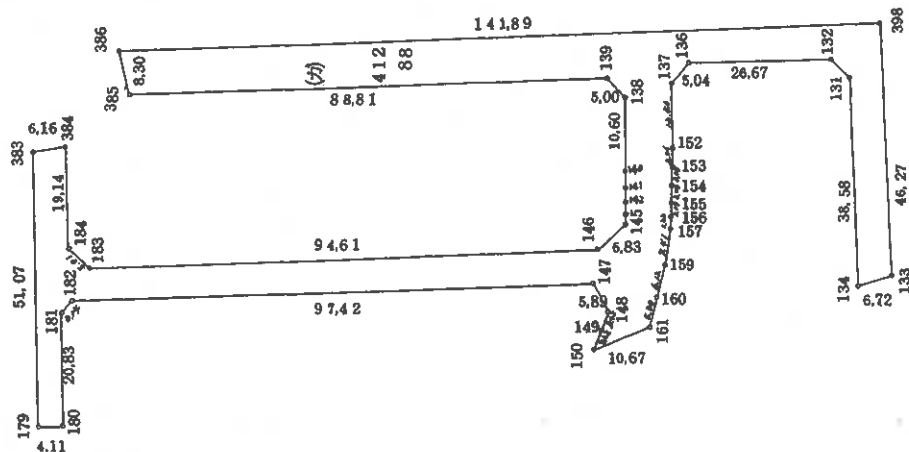
土地所在区 土地積測量区

5/16

地番 412-88

土地の所在 宇部市大字際波字東細迫

昭和59年2月14日 登記



境界標 金属標 131, 132, 134, 136~139, 145~148
181~184
コンクリート杭 133, 398

作製者 土地家屋調査士

59年2月6日作製

申請人

山口県土地家屋調査士会 用紙

地図番号

1/1000

0905817

縮小 (A3-A4)

(10 枚目)

(1) 令和2年2月3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録した日
付である。

(// 枚目)

縮小 (A3→A4)

前 後 新

土地所在図
土地積測量図

4 1 2 - 8 7
- 8 8

土地の所在 宇都市大字藤波字東細迫

昭和59年2月14日 二記

*** 土地積測量図 ***

手帳 412-86

NO. 地番	X	Y	X-X	Y-Y	P
363	15.180	765.360	8.330	5017.038000	
384	9.410	768.130	-10.390	-7980.870700	
184	4.790	749.560	-8.930	-6693.570800	
183	0.480	747.000	-96.130	-71809.110000	
146	-91.340	769.810	-95.910	-73832.477100	
145	-95.430	775.280	-3.620	-2806.513600	
144	-94.960	778.770	0.810	630.803700	
143	-94.620	781.000	0.780	609.180000	
142	-94.180	783.470	0.950	744.296500	
141	-93.670	785.950	1.060	833.107000	
140	-93.120	788.410	3.080	2428.302800	
138	-90.590	796.700	6.790	5423.173000	
139	-86.330	801.320	90.460	72487.407200	
365	-0.130	779.950	89.810	70047.309500	
386	3.480	787.420	-134.120	-105608.770400	
398	-134.250	821.530	-149.560	-122868.026800	
133	-146.080	776.800	-6.040	-4691.872000	
134	-140.290	773.380	15.370	11886.850600	
131	-130.710	810.750	13.820	11204.565000	
132	-126.470	813.340	30.130	24505.934200	
136	-100.580	806.930	28.290	22828.049700	
137	-98.180	802.500	-0.460	-369.150000	
152	-101.040	790.330	-3.510	-2774.058300	
153	-101.690	787.340	-1.240	-976.301600	
154	-102.280	784.330	-1.090	-854.919700	
155	-102.780	781.300	-0.950	-742.235000	
156	-103.230	778.260	-0.600	-466.956000	
157	-103.380	777.050	-0.660	-512.853000	
159	-103.890	769.660	-0.590	-454.099400	
160	-103.970	763.540	0.150	114.531000	
161	-103.740	758.240	9.070	6877.236800	
150	-94.900	752.260	8.380	6303.938800	
149	-95.360	755.850	-0.740	-559.329000	
148	-95.640	759.260	3.060	2323.335600	
147	-92.300	763.740	97.890	74762.508600	
182	2.250	740.260	96.180	71198.206800	
181	3.880	737.570	-3.390	-2500.362300	
180	-1.140	717.350	-1.020	-731.697000	
179	2.860	716.400	16.320	11691.648000	
383	15.180	765.960			

合計 5315.749900 2
1/2 2657.674950M

*** 土地積測量図 ***

手帳 412-87

NO. 地番	X	Y	X-X	Y-Y	P
288	-103.430	776.630	-33.820	-26110.300600	
287	-137.510	785.110	-36.860	-28939.154600	
134	-140.290	773.380	22.670	17532.524600	
135	-114.840	767.090	36.550	28037.139500	
161	-103.740	758.240	10.870	8242.068800	
160	-103.970	763.540	-0.150	-114.531000	
159	-103.890	769.660	0.540	415.616400	
288	-103.430	776.630			

合計 936.636900 2
1/2 468.318450M

作製者 土地

申請人

地図番号

昭和59年2月6日(作製)

山口県土地家屋調査士会用品

縮尺 1/

0905826

(1) 令和2年2月3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。

(13 枚目)

縮小 (A3→A4)

各階平面図

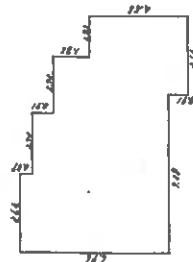
建物図面
(各階平面図)

家屋番号 412番55

建物の所在 宇部市大字萩波字東細迫 412番地55

昭和61年2月21日登記

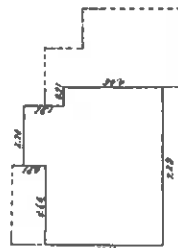
1階



求積

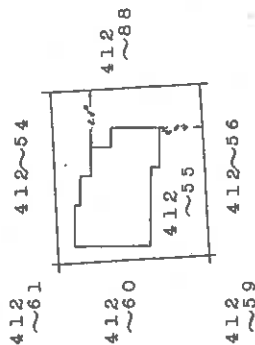
11.8 × 11.8 = 138.24
11.8 × 11.8 = 138.24
11.8 × 11.8 = 138.24
11.8 × 11.8 = 138.24
合計 553.96
床面積 553.96㎡

2階



求積

11.8 × 11.8 = 138.24
11.8 × 11.8 = 138.24
11.8 × 11.8 = 138.24
11.8 × 11.8 = 138.24
合計 553.96
床面積 553.96㎡



作製者

土地調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

0114656

縮小 (A3→A4)

(14 枚目)



※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

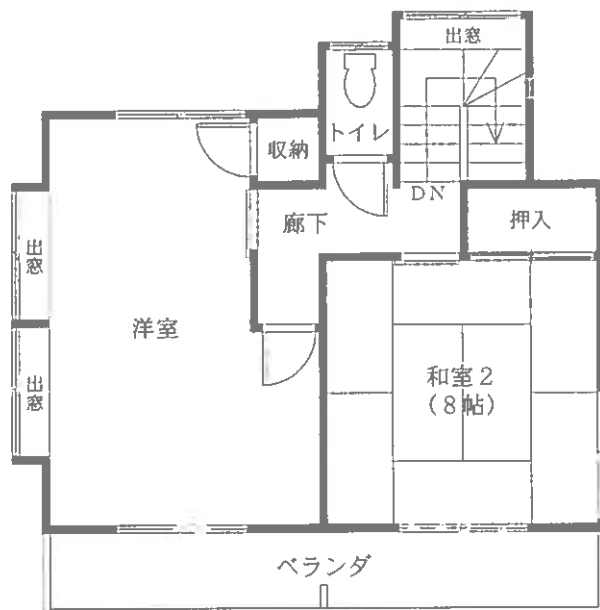
(15 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第60号 土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/200



2 階



1 階



令和 6 年 (ケ) 第 60 号

建物間取図 物件 2

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。 縮尺：約 1/100

※ 評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向

(16 枚目)



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
浴室

令和6年（ケ）第60号
令和6年11月14日 現地調査
令和6年11月25日 評価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡 部 学 也

第1 評価額

一括価格	
金 3,728,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,546,000円
物件2（建物）	金 2,182,000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の土地の内訳価格は物件2の建物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 地 地 地 在 番 目 積	宇部市大字際波字東細迫 412番55 宅地 224.94m ²	左記に同じ
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宇部市大字際波字東細迫 412番地55 412番55 居宅 木造瓦葺2階建 1階 67.56m ² 2階 41.40m ² 延 108.96m ²	左記に同じ
番号	特 記 事 項		
	なし		

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「宇部」駅 西方 約2.2km 【道路距離】 「公園前」バス停 南方 約240m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	宇部市西部の山陽小野田市との市境付近に所在する大規模住宅団地である。街路及び街区は区画整然と配置されており、戸建住宅が建ち並んでいる。現在のところ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測する。		
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし なし	
画 地 条 件	規 模 間 口 奥 行	224.94 m ² 約 14 m 約 16 m	形 状 接面状況 地 勢 長方形 一方路 南向緩傾斜
接面道路の状況	東側幅員約 8m舗装道路、高低差 等高～約1.2m高い (注) (注) 市道認定なし「建築基準法第42条1項2号道路」 地番412番88は宇部市所有の公衆用道路		
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。		
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管: なし 下水道 : あり (団地内集中浄化槽であり、公共下水ではない) (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、通常の費用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	① 目的土地の北側にカーポートが設置されており、道路及び南側の隣地境界沿いにコンクリートブロック擁壁がある。なお、カーポートは経年及び構造に鑑みて市場価値はないと判定した。(添付土地建物位置関係図参照) ② 【埋蔵文化財について】 宇部市教育委員会地域文化交流課で確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であるとの回答であった。		

特 記 事 項	③【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると昭和59年頃に宅地開発されるまでは山林であり、所有権移転及び利用経緯に鑑みて土壌汚染の可能性については不明であるが、低いものと推測される。
---------	---

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） 昭和59年4月20日新築 経過年数 約 41 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造：木造 屋 根：洋瓦葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス、木目合板、じゅらくほか 天 井：杉木目板、化粧石膏ボードほか 床：畳、フローリング、カーペットほか 設 備：電気、給排水等 その他：灯油ボイラー（長府製作所）
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 添付建物間取図参照
品 等	中級中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	① 築後約41年経過した建物である。下記の損傷箇所等が見られるが概ね経年相応の老朽化であると判定される。 ・ 1階LDKの床に緩くなっている箇所がある。 ・ 1階LDKの床に摩耗が見られる。 ・ 1階和室1の南側の濡れ縁の一部が腐食している。 ・ 1階浴室のタイルの一部にひび割れが見られる。 ・ 壁のクロスの一部に剥がれている箇所がある。 ② 所有者の話によると10年くらい前に外壁塗装を行っている。 ③ 目的建物については建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。

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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	24,600円/㎡	0.97	224.94㎡	0.80	4,294,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定した。

山口県地価調査 宇部(県)－24

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	標準画地価格 a×b×c×d=e
24,500円/㎡	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	24,600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：なし

◇地域格差：なし

イ 個別格差：

	物件1
幅員	1.01
方位	0.99
擁壁を含む	0.97
相乗積	0.97

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価補正：建物と敷地との適応の状態等を考量のうえ査定した。

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等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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況 延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
2	220,000円／㎡	108.96㎡	0.08	1,918,000円

イ 延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： 現況観察により、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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	4,294,000円	0.40	法定地上権	1,718,000円

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 ア (1①オ, 1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ(2①ウ)	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,294,000円	－ 1,718,000円		1.00	0.60	1,546,000円
2	1,918,000円	＋ 1,718,000円	1.00	1.00	0.60	2,182,000円
一括価格(合計)						3,728,000円

ウ 占有減価： 必要なし。

オ 市場性修正： 必要なし。

カ 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のうえ査定した。

第6 参考価格資料

1 山口県地価調査価格 [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 : J R 山陽本線「宇部」駅 西方約2.2km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 255 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道がある
接 面 街 路 : 幅員約6m道路に南側で接面
用 途 指 定 等 : 非線引、第1種中高層住居専用地域(建ぺい率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 3,621,534 円

物件2 1,966,731 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(縮尺 1/20,000、1/2,500)
- 2 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(評価人作成)
- 5 建物間取図(評価人作成)
- 6 現況写真【3枚】



位置図

国土地理院「地形図」
縮尺：約1/20,000



位置図

宇部市「白図」
縮尺：約1/2,500

これは図面に記録されている内容を証明（二重）する
(山口地方事務局宇部支局管轄)
令和6年8月30日 山口地方裁判所

令和6年8月30日

三〇地方志

請求番号: 18-1

土地測量所
所在圖

 $\frac{2}{16}$

地番	412-51 ~412-64
土地の所在	宇都宮市大字藤波字

昭和六年九月八日登記

申請人	地圖番号
-----	------

159年2月3日(作製)

山西煤土地区农村调查士会田抵

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(2/98)

登記年月日：昭和59年2月14日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
(山口地方方法務局字部委員官署)

令和 6 年 8 月 30 日

山口地方方法務局

前 後 同 新

昭和 6 年 2 月 14 日 登記

地 番 412-52
~412-57

土地の所在 中野南大字新田字東原通

土地所在図
地積測量図

8/16

*** 計測結果 ***

測点	X	Y	X-X	Y-Y
242	44,050	790,830	-9,760	-7718,500800
249	57,720	794,230	17,540	-13930,794200
263	61,570	778,700	9,760	7600,112000
248	47,960	775,330	17,540	13559,266200
248	44,050	790,830		
面積		449,894800		
1/2		224,947400M ²		

*** 計測結果 ***

測点	X	Y	X-X	Y-Y
242	57,720	794,230	-10,750	-8537,872800
250	72,320	797,840	-18,430	-14704,191200
249	76,150	762,310	10,750	8409,632500
264	61,570	778,700	18,430	14351,441000
249	57,720	794,230		
面積		480,890200		
1/2		240,445100M ²		

*** 計測結果 ***

測点	X	Y	X-X	Y-Y
230	72,320	797,840	-10,180	-8123,011800
239	86,320	801,920	-18,270	-10400,116400
240	90,590	798,700	-6,790	-5423,172000
240	93,120	788,410	-2,930	-2310,041300
263	93,520	788,610	16,970	13348,771700
259	76,150	782,310	21,200	16384,972000
250	72,320	797,840		
面積		501,598200		
1/2		250,799100M ²		

*** 計測結果 ***

測点	X	Y	X-X	Y-Y
245	2,250	780,480	-10,360	-8038,944000
246	-16,560	784,020	-16,360	-14394,607200
261	-20,610	788,550	10,300	7916,065000
260	-6,260	765,000	18,360	14043,400000
245	-2,250	780,480		
面積		178,086200		
1/2		89,043100M ²		

*** 計測結果 ***

測点	X	Y	X-X	Y-Y
246	-18,360	784,020	-9,830	-7700,916600
247	-30,440	787,460	-17,800	-34016,788000
262	-34,360	771,960	9,830	7516,268800
261	-20,610	768,550	17,800	13680,190000
246	-18,360	784,020		
面積		455,145800		
1/2		227,572900M ²		

*** 計測結果 ***

測点	X	Y	X-X	Y-Y
247	-30,440	787,460	-9,670	-7614,738200
248	-44,050	790,830	-17,520	-33856,341400
263	-47,960	775,330	9,670	7487,441100
262	-34,360	771,960	17,520	13524,739200
247	-30,440	787,460		
面積		447,899500		
1/2		223,949750M ²		

作製者 土地測量士 前田 正一

和暦 年 月 日 (作製)

申請人

地図番号

国土利用基本法第15条第1項第2号の用途指定区域

縮尺 1/

(15/30)

請求番号：18-1

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

これは図面に記録されている内容を証明した書面とする。
(山口地方方法務局字部支局管轄)
令和6年8月30日 山口地方方法務局

令和6年8月30日

三〇製成此藥

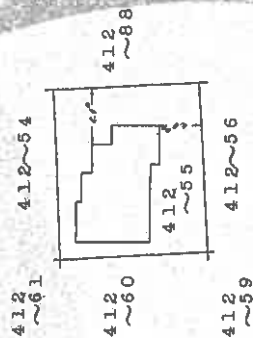
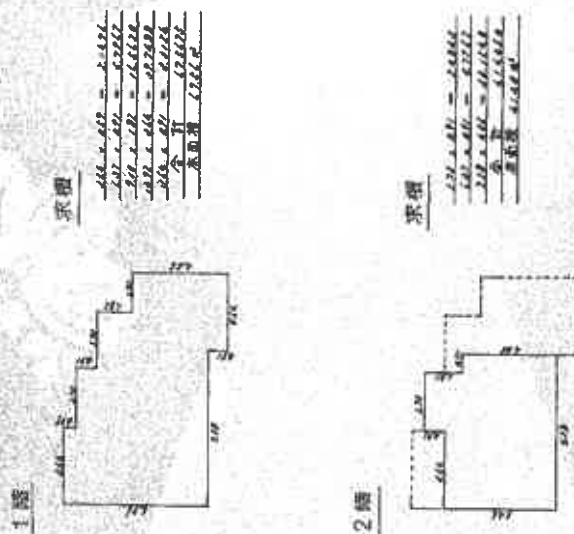
各階平面図

家屋番号	412番35
建物の所在	宇都宮市大字藏波

建筑物剖面
(各层平面图)

宇帛市大字藤波字東田迫 4 1 2 番地 5 5

昭和61年2月2日登記

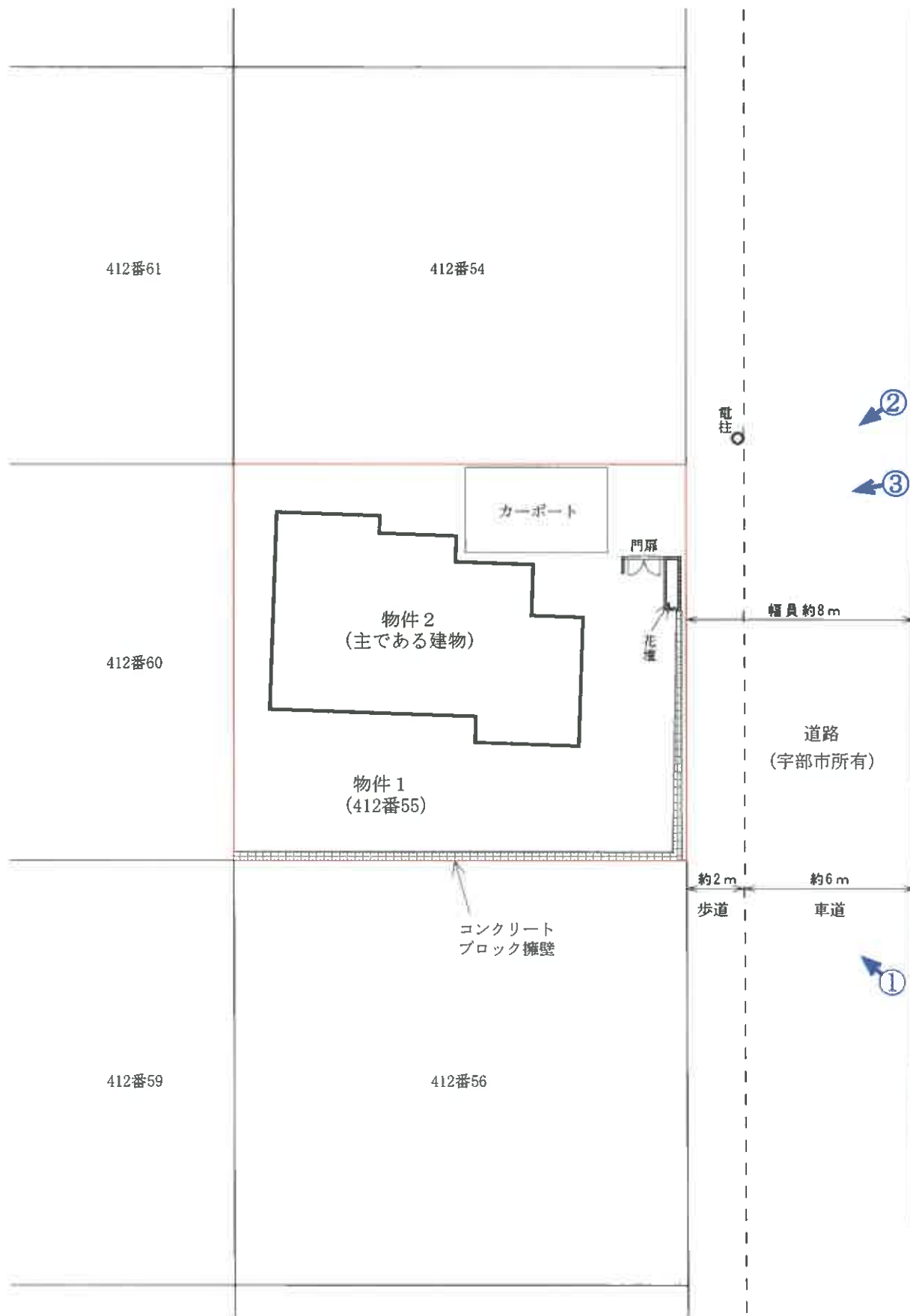


作製者	土屋 豊	縮尺	1/250	申請人
-----	------	----	-------	-----

縮尺 $1/500$

山口県土地家屋調査士会用紙

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



写真撮影位置

令和6年(ケ)第60号 土地建物位置関係図

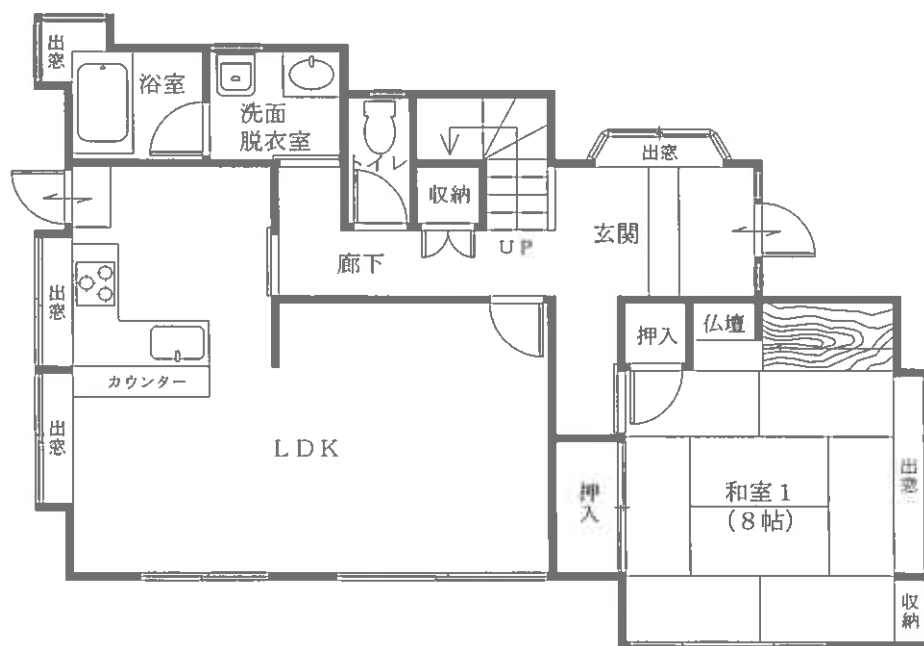
本図は法務局備付の公図等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/200



2階



1階



令和6年(ケ)第60号

建物間取図 物件2

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。 縮尺：約1/100

評価対象物件の状況

