

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

山口地方裁判所

裁判所書記官 田 村 政 幸

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 6 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 17 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 7 月 8 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 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 223, 000 978, 400	一括	244, 600	30, 239	8, 067
1	723, 000				
2	500, 000				



物 件 目 録

1 所 在 宇部市今村北一丁目
 地 番 1 1 6 6 番 1 9
 地 目 宅地
 地 積 2 6 5 . 4 4 平方メートル

2 所 在 宇部市今村北一丁目 1 1 6 6 番地 1 9
 家屋 番号 1 1 6 6 番 1 9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 9 . 7 5 平方メートル
 2 階 2 7 . 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 ボイラー室
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 3 . 1 5 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造鋼板葺平家建
 床 面 積 約 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

山口地方裁判所

裁判所書記官 児 玉 朋 子

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 宇部市今村北一丁目
 地 番 1 1 6 6 番 1 9
 地 目 宅地
 地 積 2 6 5 . 4 4 平方メートル

2 所 在 宇部市今村北一丁目 1 1 6 6 番地 1 9
 家屋 番号 1 1 6 6 番 1 9
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 9 . 7 5 平方メートル
 2 階 2 7 . 0 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 ボイラー室
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 3 . 1 5 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造鋼板葺平家建
 床 面 積 約 8 平方メートル



令和6年（ケ）第85号
令和7年1月14日受理
令和7年2月5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 宇部市今村北一丁目
地 番 1166番19
地 目 宅地
地 積 265.44平方メートル
- 2 所 在 宇部市今村北一丁目1166番地19
家屋 番号 1166番19
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 89.75平方メートル
2階 27.00平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 ボイラー室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 3.15平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県宇部市今村北一丁目15番9-3号		
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） 附属建物符号1（ボイラー室）は滅失している。		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：木造鋼板葺平家建 床面積：約8平方メートル }		
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
■所有者の配偶者	1 本件建物には、私たち夫婦のほか、次男夫婦とその子の5人で住んでいます。 2 附属建物符号1のボイラー室は、かつては屋内で温水を使うために利用していましたが、取り壊して現存しません。 3 母屋の屋内で大型犬や猫を飼育しています。 (令和7年1月15日口頭聴取) 4 本件建物は建築後50年以上が経過しており、床が沈む箇所が多数あるほか、建て付けが悪くなった扉の開閉時に扉が床板にこすれて床板が傷ついていたたり、台所の流し台が少し傾いていたたりするなど、全体的に老朽化が進んでいます。 5 板間には扉がなく、キッチンとの間の窓からしか出入りすることができません。 6 建物の南側にある物置には間仕切りはなく、床はベニヤ板でできています。本日は、現況調査で執行官や評価人に建物内を見ていただくために、普段は母屋で飼っている大型犬を物置の中に入れており、物置の扉を開けると犬が騒いで困るので、物置内をお見せすることに差し支えがあります。 7 トイレと浴室は15年～20年ほど前に補修しています。 (令和7年1月31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、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は、所有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 本件建物は、関係人の陳述のとおり、主たる建物の各所で床が沈む箇所があるほか、外壁の傷みなど、全体的に老朽化が進んでいる。
- 4 附属建物符号1として登記されているボイラー室は取り壊されており、存在しない。
- 5 本件建物の南側に未登記の物置がある。この物置は、本件建物の附属建物であるものと認められる。
- なお、現況調査時に、この物置の中に大型犬を入れているため物置の扉を開けることに支障がある旨を関係人が述べたため、この物置の内部の状況は確認していない。
- 6 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね土地建物位置関係図のと通りの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。
- 7 本件建物に付合した差し掛けがある。この差し掛けの一部は、隣接する地番1166番2の土地（宇部市所有の山林）側にはみ出していると思われる。
- 8 本件土地の公図は法務局に備え置かれていない。
- 9 隣接する地番1166番2の土地は、急傾斜の山林である。
- 10 上記意見は、あくまでも現況調査時に関係者から得られた情報等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
7年1月15日(水)	執行官室	宇部市役所に間取図請求(郵送)
7年1月15日(水) 10:05~10:25	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
7年1月15日(水) 12:30~13:30	物件所在地	物件確認、写真撮影、所有者の配偶者から聞き取り(口頭)
7年1月15日(水)	執行官室	所有者に対し現況調査日時通知書郵送
7年1月31日(金) 13:00~13:50	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、所有者の配偶者から聞き取り(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、立会人を立ち会わせ、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)

登記年月日：昭和45年7月15日

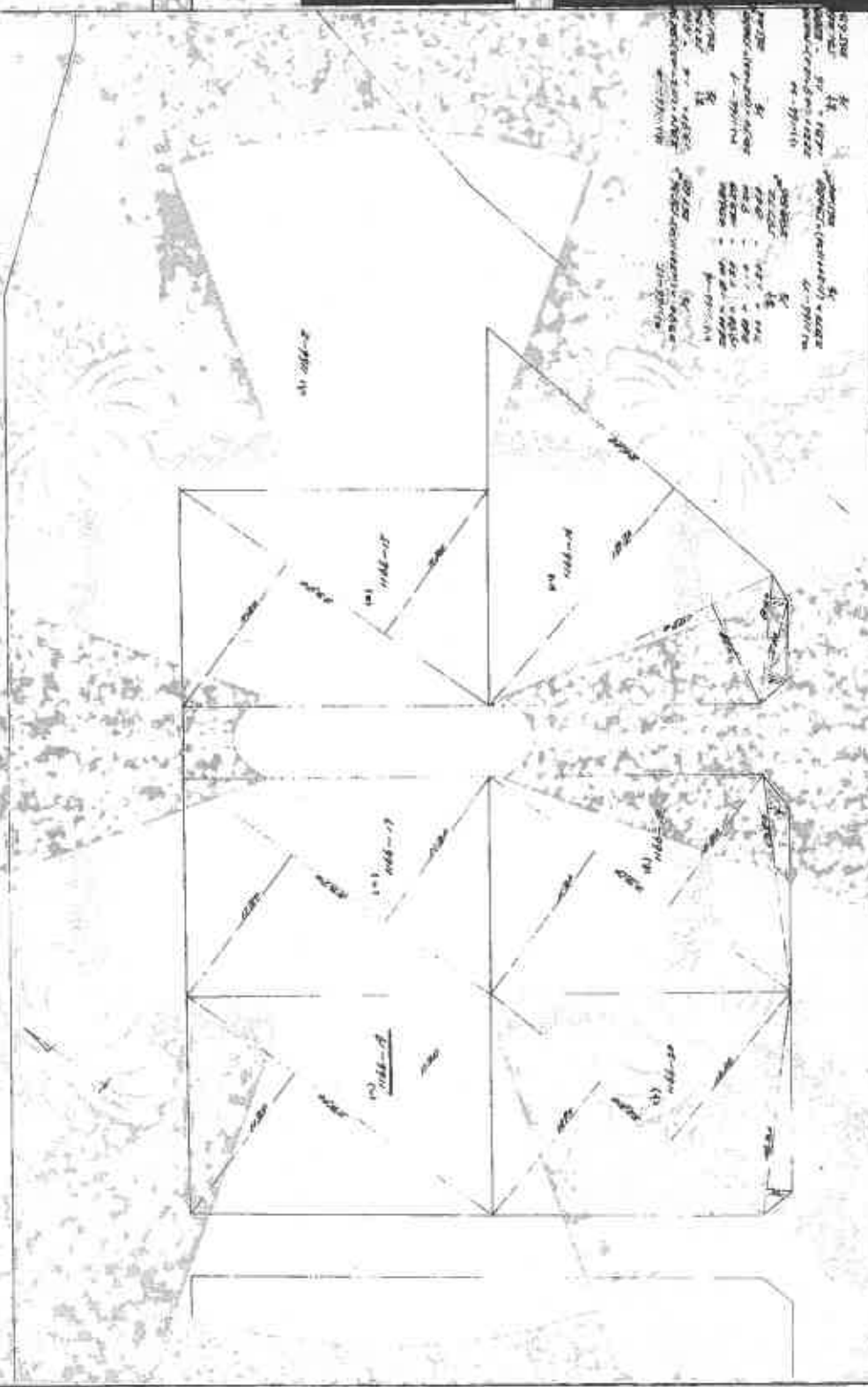
公庫

土地積測量図

地番	146-15 146-16 146-17 146-18 146-19 146-20
土地の所在	47.1.14 目 宇部市大字西町4番地

昭和46年7月15日登記

作製年月日	昭和46年7月15日
作製者	山口地方建設局土地課
申請人	[Redacted]



(日 尺 10)

縮尺	1/500	1/1000
----	-------	--------

0917355

これは図面に記載されている内容と異なる場合は、
令和7年1月15日 山口地方建設局土地課

登記官

(7 枚目)

縮小 (A3-A4)

(2/4)

請求番号：7-2

登記年月日：昭和46年7月15日

公用

これは図面に記述されている内容を証明した書面である。
 昭和47年1月15日 山口地方建設課測量課

登記官

(8 枚目)

縮小 (A3→A4)

図次番号：7-2

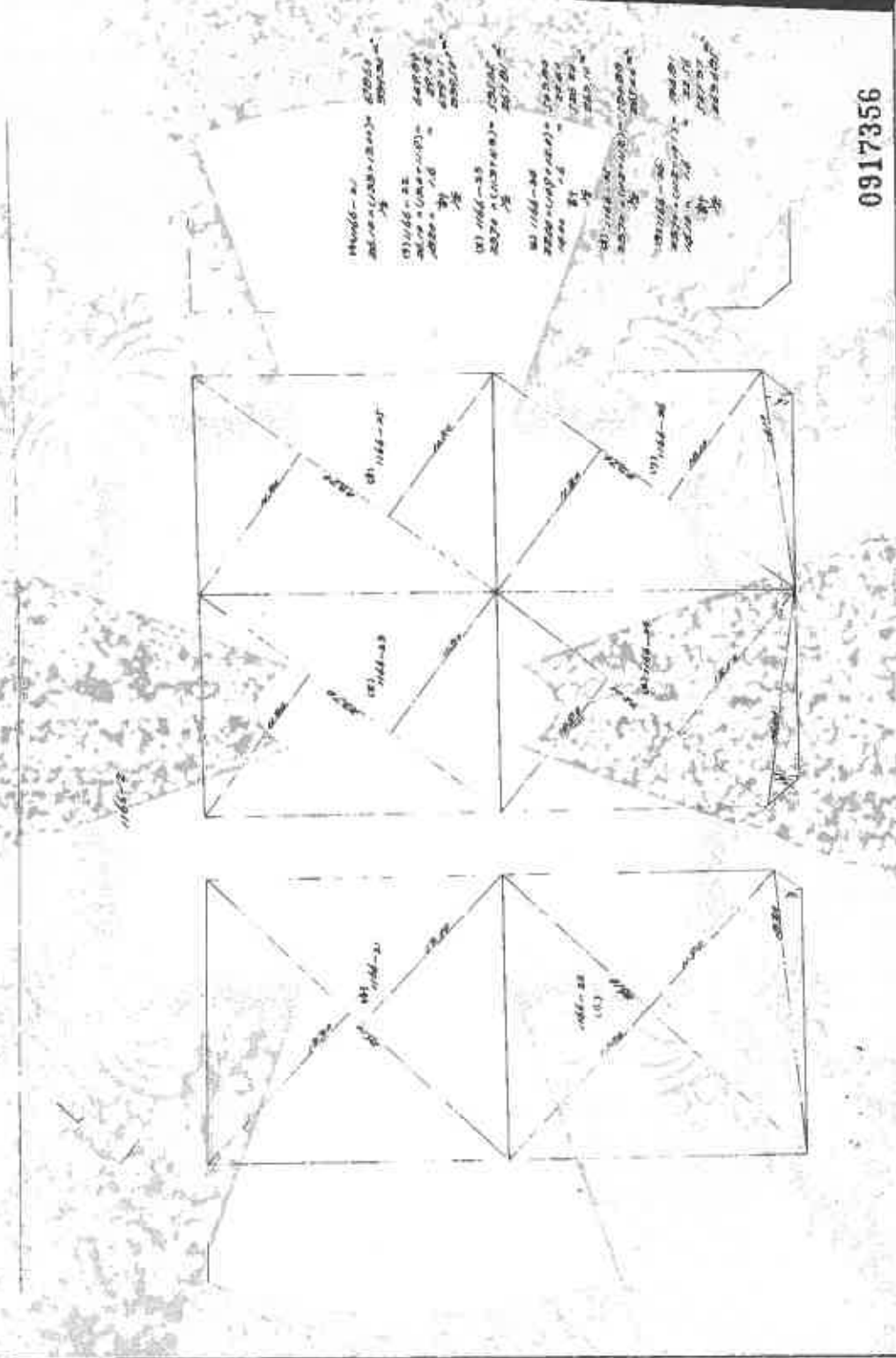
(3/4)

土地積測量図

地番	1165-21, 1165-22, 1165-23, 1165-24, 1165-25
土地の所在	宇部市大字西ふみ谷東地一丁目

⑧ + 46 + 7 15

昭和46年7月15日	作製年月日	作製者	申請人



0917356

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

(日積量10)

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
令和7年1月15日 山口県方法務局宇部支局

(9 枚目)

登記官

縮小 ($\bar{A}3 \rightarrow A4'$)

請求番号: 7-1

山口県土地家屋調査士会

0917433

登記年月日：昭和52年5月25日

公用

これは図面に記載されている内容と異なるものではないことを証明するものである。

令和7年1月15日

山口県土地家屋調査士会

登記官

(10 枚目)

縮小 (A3-A4)

請求番号：7-1

(4/7)

地番	1166-6-2, 203
土地の所在	宇部市本平西側通事業地ノ田 今村北一丁目

土地積測量所

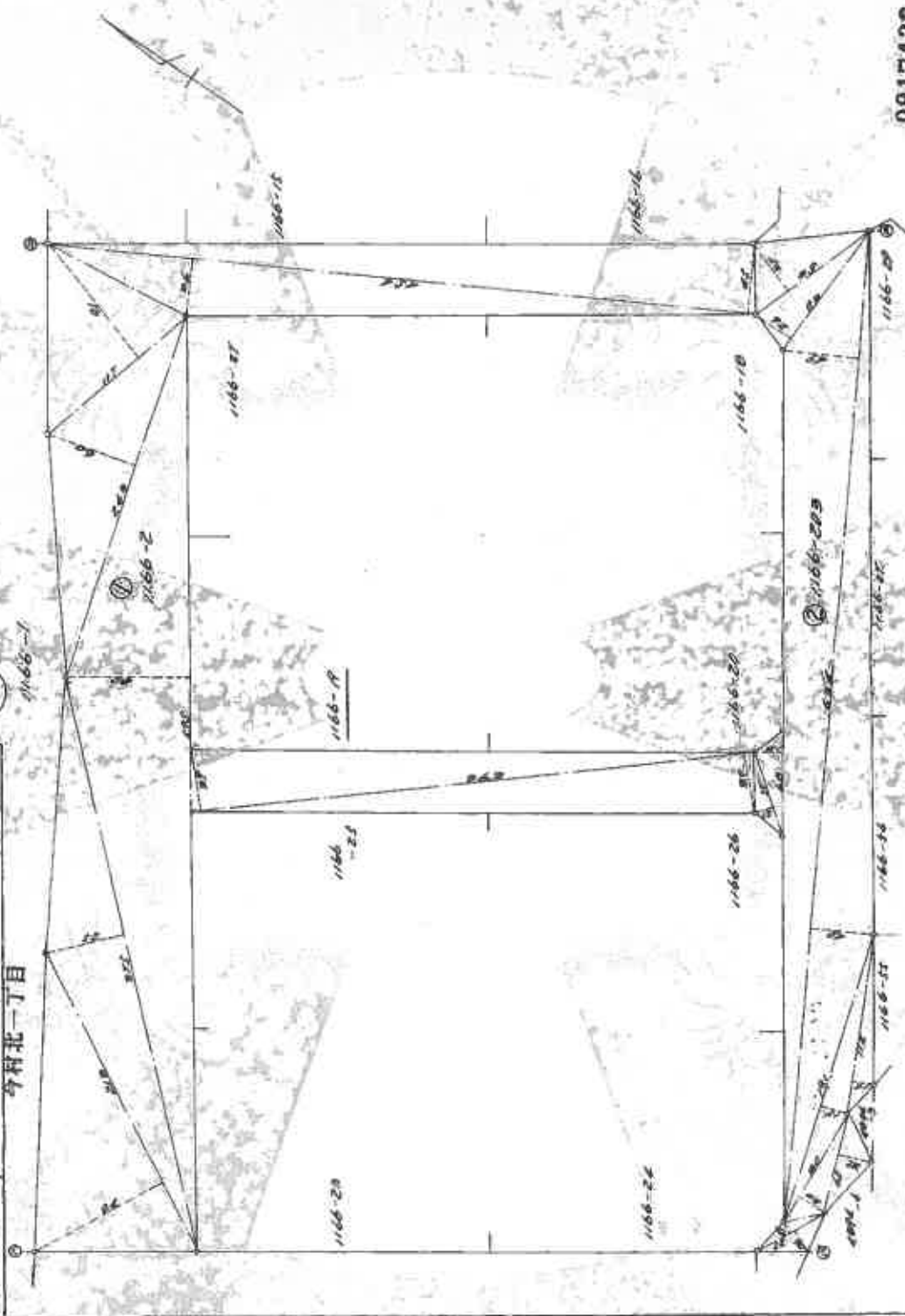
前後

昭和52年5月25日登記

作製年月日
昭和52年5月10日

作製者

申請人



0917436

山口県土地家屋調査士会

地番	1166-6-2, 203
土地の所在	宇部市本平西側通事業地ノ田 今村北一丁目

登記年月日：昭和49年4月17日

公地

これは図面に記載されている土地を証明した図面である。
令和7年1月15日 山口地方建設局平部支局

登記号

(// 後田)

縮小 (A3-A4)

請求番号：7-4

建築物平面図

建物番号 1166 番 19

建物の所在地 宇部市大字西畑字東白田 1166 番地 19

目 録 昭和49年4月17日 登

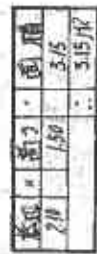
主たる建物 各階平面図 A)

主たる建物

各階



附属建物



主たる建物



昭和49年4月17日 作製者

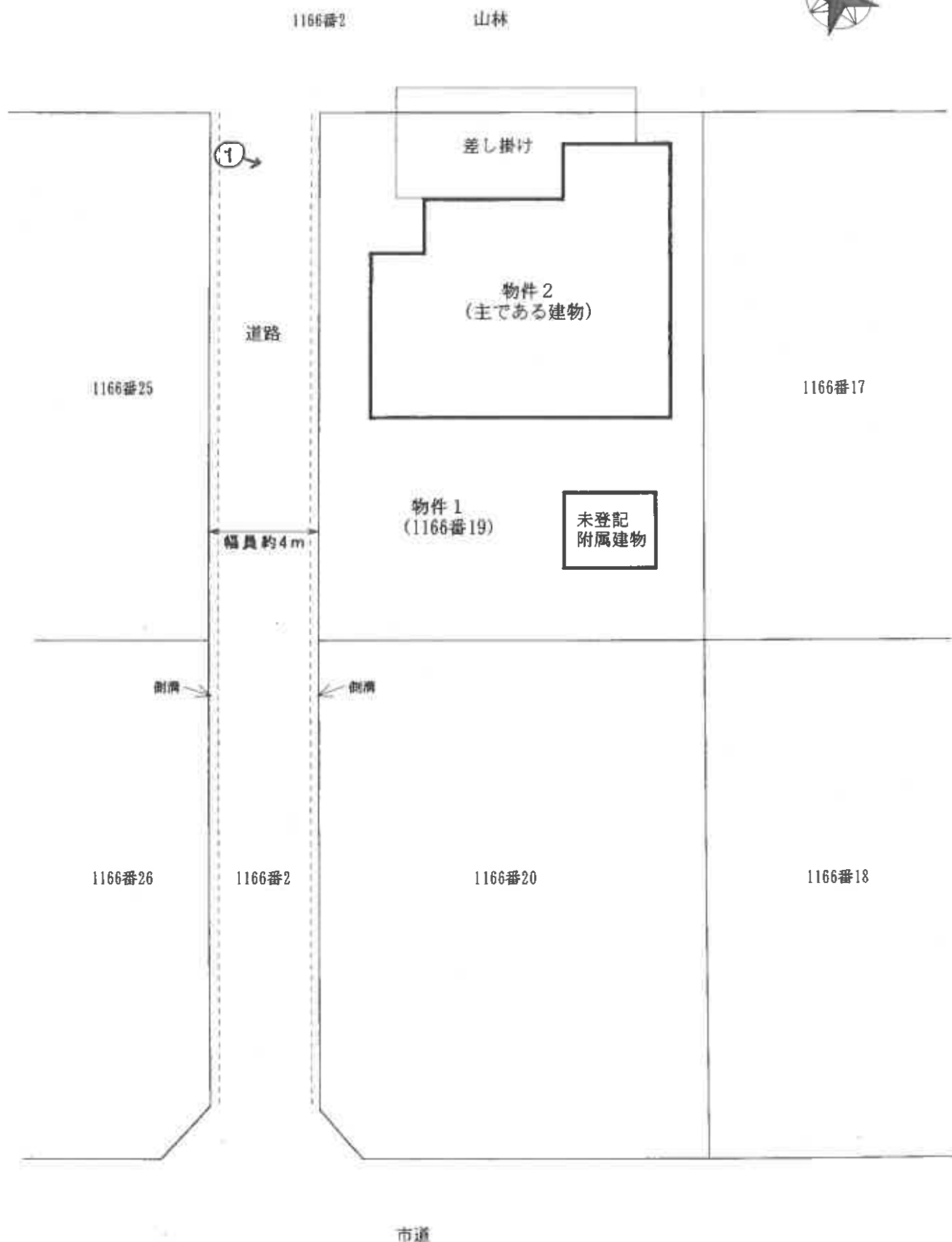
作製者

作製者

0004626

(日 15)

縮尺 1/200 1/500



※評価人作成図面

○写真撮影位置方向

令和6年(ケ)第85号
土地建物位置関係図

本図は法務局備付の地積測量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



未登記附属建物

床面積 概測約 8㎡



令和 6 年 (ケ) 第 85 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

(13枚目)



写真 1

本件建物の外観

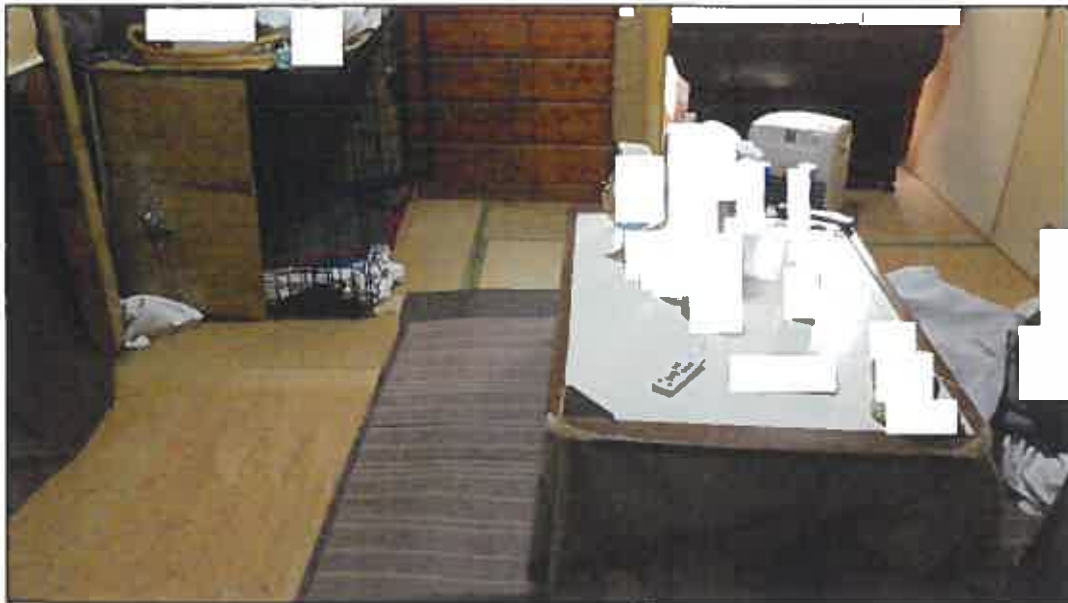


写真 2

1 階
和室 2



写真 3

1 階
浴室

令和6年（ケ）第85号

令和7年1月31日 現地調査

令和7年2月14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 1,223,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 723,000円
物件2（建物）	金 500,000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	宇部市今村北一丁目 1166番19 宅地 265.44㎡	左記に同じ
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宇部市今村北一丁目 1166番地19 1166番19 居宅 木造瓦葺2階建 1階 89.75㎡ 2階 27.00㎡ 延 116.75㎡	左記に同じ
(附属建物)			
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 ボイラー室 コンクリートブロック造 陸屋根平家建 3.15㎡	現存しない
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	なし（未登記）	物置 木造鋼板葺平家建 約 8㎡（概測）
番号	特 記 事 項		
2	附属建物符号1のボイラー室は取り壊されているため現存せず、未登記の物置が存在している。（添付土地建物位置関係図参照）		

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宇部線「床波」駅 北西方 約1.4km 【道路距離】 「萩原」バス停 北方 約750m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	宇部市郊外の既成住宅団地である。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 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域	
画 地 条 件	規 模 265.44 m ² 間 口 約 19 m 奥 行 約 14 m	形 状 長方形 接面状況 一方路 地 勢 南向き緩傾斜地	
接面道路の状況	西側幅員約 4m舗装道路、高低差 等高～約1.5m高い (注) (注) 市道認定なし「建築基準法第42条1項5号道路」 地番1166番2は宇部市所有の現況公衆用道路		
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 (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 目的建物の北側に付合した差し掛けが隣地1166番2の土地にはみ出して設置されており、隣地の一部を使用している。(添付土地建物位置関係図参照) ② 目的土地の大半が、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域〔急傾斜地の崩壊：今村北(一)(7)〕に指定されている。なお、目的建物の北側過半が土砂災害特別警戒区域に入っている。		

特 記 事 項	③【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。 ④【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると昭和46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49年4月17日新築 経過年数 約 51 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：セメント瓦葺 外 壁：ベニヤ合板ほか 内 壁：じゅらく、繊維壁、ビニールクロス、木目合板ほか 天 井：杉木目板、化粧石膏ボードほか 床：畳、フローリング、フェルトカーペットほか 設 備：電気、給排水等 その他：なし
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	中級下位
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51年経過した建物である。下記の損傷箇所等が見られ経年以上に老朽化していると判定される。 ・廊下とキッチンの床に緩くなっている箇所が多数がある。 ・洗面脱衣室の戸が損傷しており、開閉時に廊下の床にあたるため床板が損傷している。 ・キッチンの流し台が左に傾いており、段差が生じている。 ・東面の外壁に破損・腐食している箇所がある。 ・玄関の軒先に損傷が見られ、鋼板には錆が生じている。 ・廊下の天井等に雨漏りの跡が見られる。 ② 所有者の話ではトイレと浴室を15～20年ほど前に修繕している。 ③ 1階の板間には出入口がないため、キッチンとの間の窓を通してしか出入りが出来ない。 ④ 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。

[物件 2]

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（課税台帳記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和49年頃新築 約 51 年 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造：木造 屋 根：鋼板葺 外 壁：合板 内 壁：不明 天 井：不明 床：ベニヤ板 設 備：電気 その他：なし	
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 物置 間取り 添付建物間取図参照	
品 等	下級中位	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が物置として使用している。	
特 記 事 項	① 築後約51年経過した建物である。内部は不明であるが下記の損傷箇所等が見られ概ね経年相応の老朽化であると判定される。 ・ 外壁に多数の補修跡があり、塗装の剥がれや一部が腐食している箇所も見られる。 ② 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	17,800円／㎡	0.59	265.44㎡	0.60	1,673,000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。

地価公示 宇部－6

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
21,800円／㎡	$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{119}$	17,800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

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：

	物件1
系統連続性	0.97
土砂災害特別警戒区域	0.60
方位	1.02
相乗積	0.59

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 主である建物	185,000円／㎡	116.75㎡	0.04	864,000円
2 未登記附属建物	60,000円／㎡	8㎡	0.02	10,000円
			合 計	874,000円

イ 延床面積：主である建物は登記数量により、未登記附属建物は概測数量による。

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	1,673,000円	0.10	場所的利益	167,000円

イ 土地利用権等割合：土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。

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	1,673,000円	－ 167,000円		0.80	0.60	723,000円
2	874,000円	＋ 167,000円	1.00	0.80	0.60	500,000円
一括価格(合計)						1,223,000円

ウ 占有減価：必要なし。

オ 市場性修正：土砂災害特別警戒区域に指定されており、土砂災害の危険性及び建築規制等による市場性を考慮のうえ査定した。

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 地価公示価格 [宇部-6]

所 在 : 宇部市今村北4丁目3556番7「今村北4-22-16」
価 格 : 21,800 円/㎡
位 置 : JR宇部線「床波」駅 北方約1.3km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 194 ㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道がある
接 面 街 路 : 幅員約4m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 : 一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 2,548,224 円
物件2 1,610,770 円（主である建物）
〃 19,874 円（未登記附属建物）

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 1/25,000、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】



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。
(山口地方方法務局宇部支局管轄)
令和6年12月3日 山口地方方法務局

令和6年12月3日

山口和乃莊藏

製品種

請求番号：28-3

(I/4)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

[illegible]

登記年月日：昭和46年7月15日

これは図面に記載されている内容と証明した書類である。
(山口地方建設局本部文庫蔵)
令和6年12月3日 山口地方建設局

土地測量所在地図

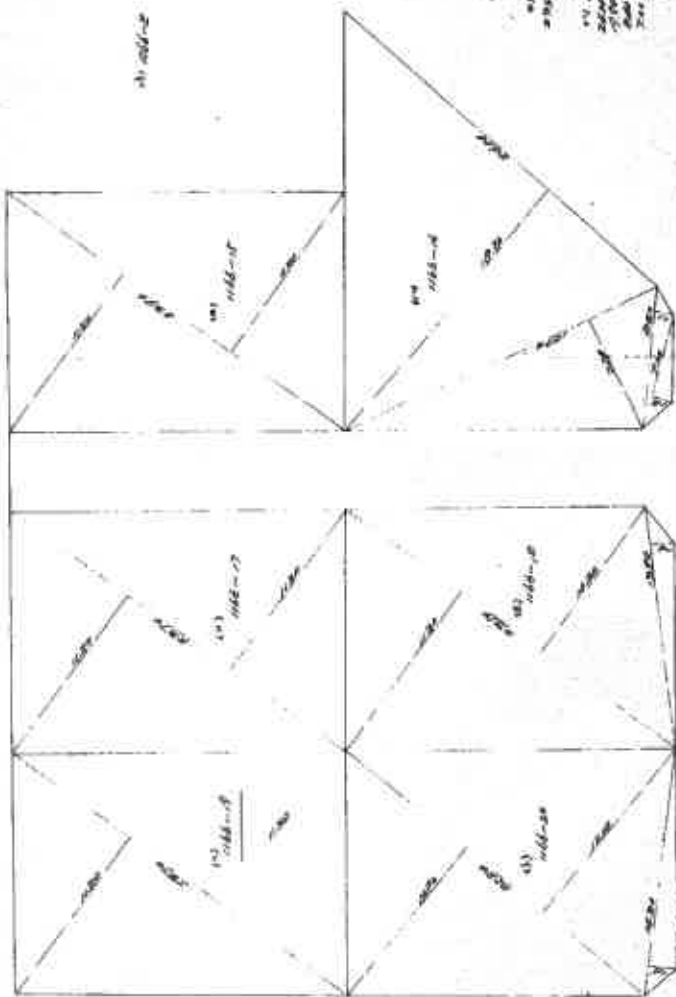
地番	146-15 146-16 146-17 146-18 146-19 146-20
土地の所在	分都庁大宇西地区第一回 分都北一丁目

昭和46年7月15日 登記

作製年月日
昭和46年7月15日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]



146-15
146-16
146-17
146-18
146-19
146-20
146-21
146-22
146-23
146-24
146-25
146-26
146-27
146-28
146-29
146-30
146-31
146-32
146-33
146-34
146-35
146-36
146-37
146-38
146-39
146-40
146-41
146-42
146-43
146-44
146-45
146-46
146-47
146-48
146-49
146-50
146-51
146-52
146-53
146-54
146-55
146-56
146-57
146-58
146-59
146-60
146-61
146-62
146-63
146-64
146-65
146-66
146-67
146-68
146-69
146-70
146-71
146-72
146-73
146-74
146-75
146-76
146-77
146-78
146-79
146-80
146-81
146-82
146-83
146-84
146-85
146-86
146-87
146-88
146-89
146-90
146-91
146-92
146-93
146-94
146-95
146-96
146-97
146-98
146-99
146-100

0917355

縮尺	1/300	1/1000
----	-------	--------

登記年月日：昭和49年4月17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。
(山口地方建設局 国土部 登記課)
令和 6 年 12 月 3 日 山口地方建設局

登記官

建 物 階 面 図

家 屋 番 号	1166 番 19
建 物 の 所 在	宇部市大字西波瀬字東白田 1166 番 19

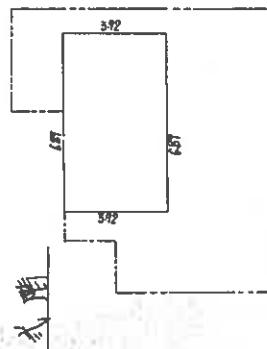
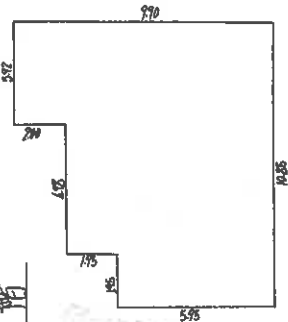
宇部市大字西波瀬字東白田 1166 番 19

昭和 49 年 4 月 17 日 登

各 階 平 面 図

主 1 階

地 階



附属建物



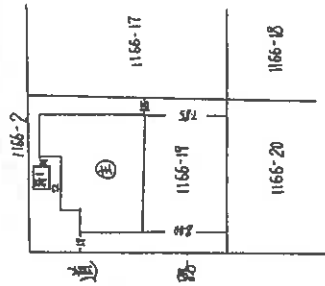
幅	高さ	面積
210	150	315
		315

縮 尺	1/200	1/500
-----	-------	-------

(日 間 通 15)

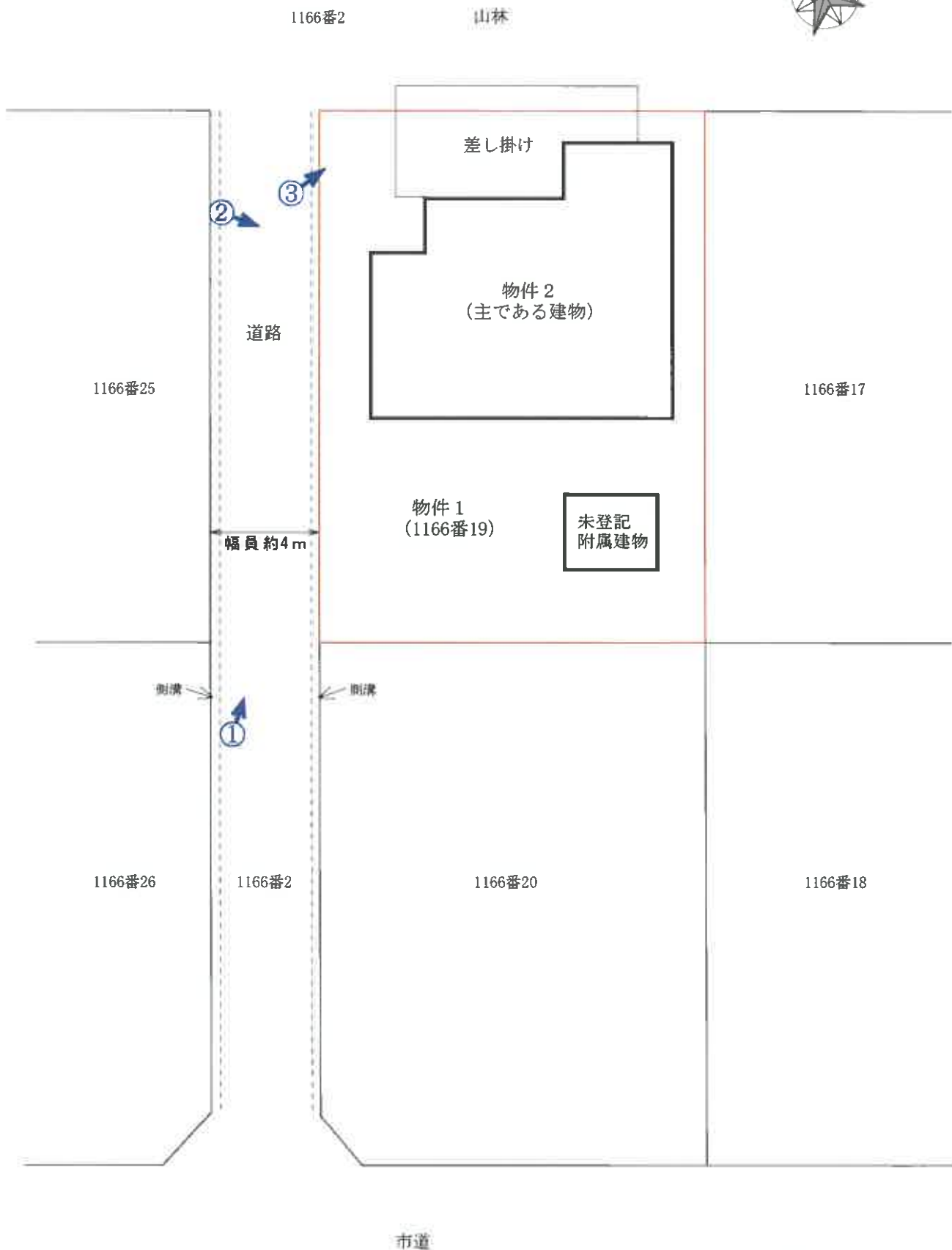
作 製 年 月 日	昭和 49 年 4 月 17 日
作 製 者	
申 請 人	

建 物 図 面 口



0004626

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

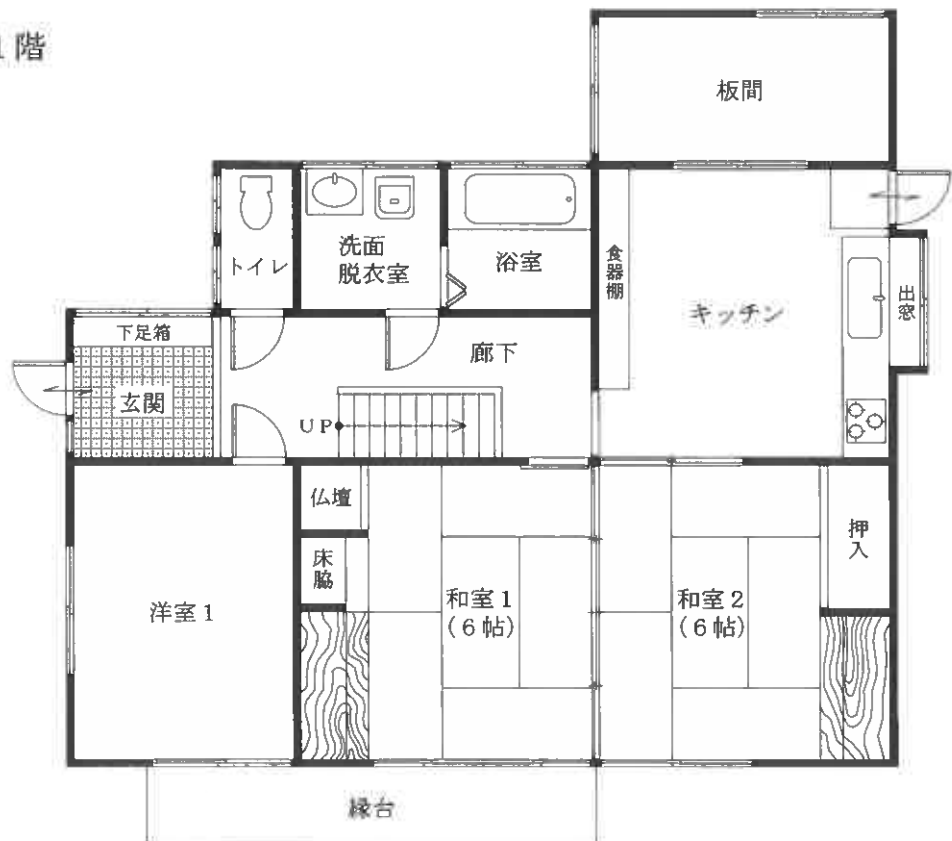
令和6年(ケ)第85号
土地建物位置関係図

本図は法務局備付の地積測量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



未登記附属建物

床面積 概測約 8 m²



令和6年(ケ)第85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

物件 1



①

物件 2



②

隣地 1166番2

物件 1



③

物件 1