

期間入札の公告

令和 7年 7月16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 8月 6日 午前 8時30分から 令和 7年 8月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月19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 9月 9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 7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	1,164,000 931,200	一括	232,800	26,540	0
1	424,000				
2	740,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇部市大字東岐波字きせぬき |
| | 地 番 | 588番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字東岐波字きせぬき588番地5 |
| | 家屋 番号 | 588番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.34平方メートル
2階 33.55平方メートル |



物件明細書

令和 7年 5月28日

山口地方裁判所

裁判所書記官 田村政幸

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番588番2)を通行のため利用している。

《 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」を御覧ください。
- 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 | 宇部市大字東岐波字きせぬき |
| | 地 番 | 588番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字東岐波字きせぬき588番地5 |
| | 家屋 番号 | 588番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.34平方メートル
2階 33.55平方メートル |



令和6年(ケ)第89号
令和7年1月30日受理
令和7年4月8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 | 宇部市大字東岐波字きせぬき |
| | 地 番 | 5 8 8 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字東岐波字きせぬき 5 8 8 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 8 8 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 7. 3 4 平方メートル
2階 3 3. 5 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県宇部市大字東岐波588番地5（住居表示未実施）		
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 checked="" 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"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input 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 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			
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（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <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 { <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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 居宅 として使用している。 <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			
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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 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
(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	<p>1 本件建物には、私ども夫婦と息子夫婦、孫が住んでいます。</p> <p>(令和7年3月4日口頭聴取)</p> <p>2 本件建物は、1階の洗面脱衣室前の廊下やリビング・ダイニングに床が沈む箇所あるほか、キッチンの床が少し傾いています。そのほか、壁のクロスや襖が破れている箇所があります。</p> <p>雨漏りはありません。</p> <p>3 リース物件はありません。</p> <p>4 通水のために他の土地の所有者等にお金を支払っていることはありません。</p> <p>(令和7年3月19日口頭聴取)</p>

(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 本件建物の状況は、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、債務者兼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 本件建物には、債務者兼所有者が述べた不具合や損傷箇所があるほか、廊下の床板の傷、洗面脱衣室や浴室の黴、雨樋が詰まっている箇所があるなど、全体的に劣化している箇所が多く見受けられる。
- 4 本件建物屋内で小型犬2匹が飼育されている。
- 5 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね地積測量図、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ものの、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。
- 6 公路から本件土地への進入路として使用されている地番588番2の土地は債務者兼所有者が持分を有している共有の私有地であるが、同土地は本件競売の対象ではないため、買受人は地番588番2の土地の通行に関して同土地共有者らと協議する必要があると思われる。
- 7 本件土地の公図は法務局に備え置かれていない。
- 8 上記意見は、あくまでも現況調査時に得られた関係人の陳述等の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
7年1月31日(金) 12:08~12:10	山口地方法務局 宇部支局	登記事項証明書等交付請求
7年1月31日(金) 15:27~15:30	山口地方法務局 宇部支局	登記事項証明書等受領
7年2月3日(月)	執行官室	宇部市役所に間取図請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査囑託書郵送
7年2月10日(月) 10:42~10:43	山口地方法務局 下関支局	隣家(家屋番号588番6)の建物図面交付請求
7年2月10日(月) 13:36~13:40	山口地方法務局 下関支局	隣家(家屋番号588番6)の建物図面受領
7年3月4日(火) 12:00~12:50	物件所在地	物件確認、写真撮影、債務者兼所有者から聞き取り(口頭)
7年3月19日(水) 12:50~13:20	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)
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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56年7月18日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

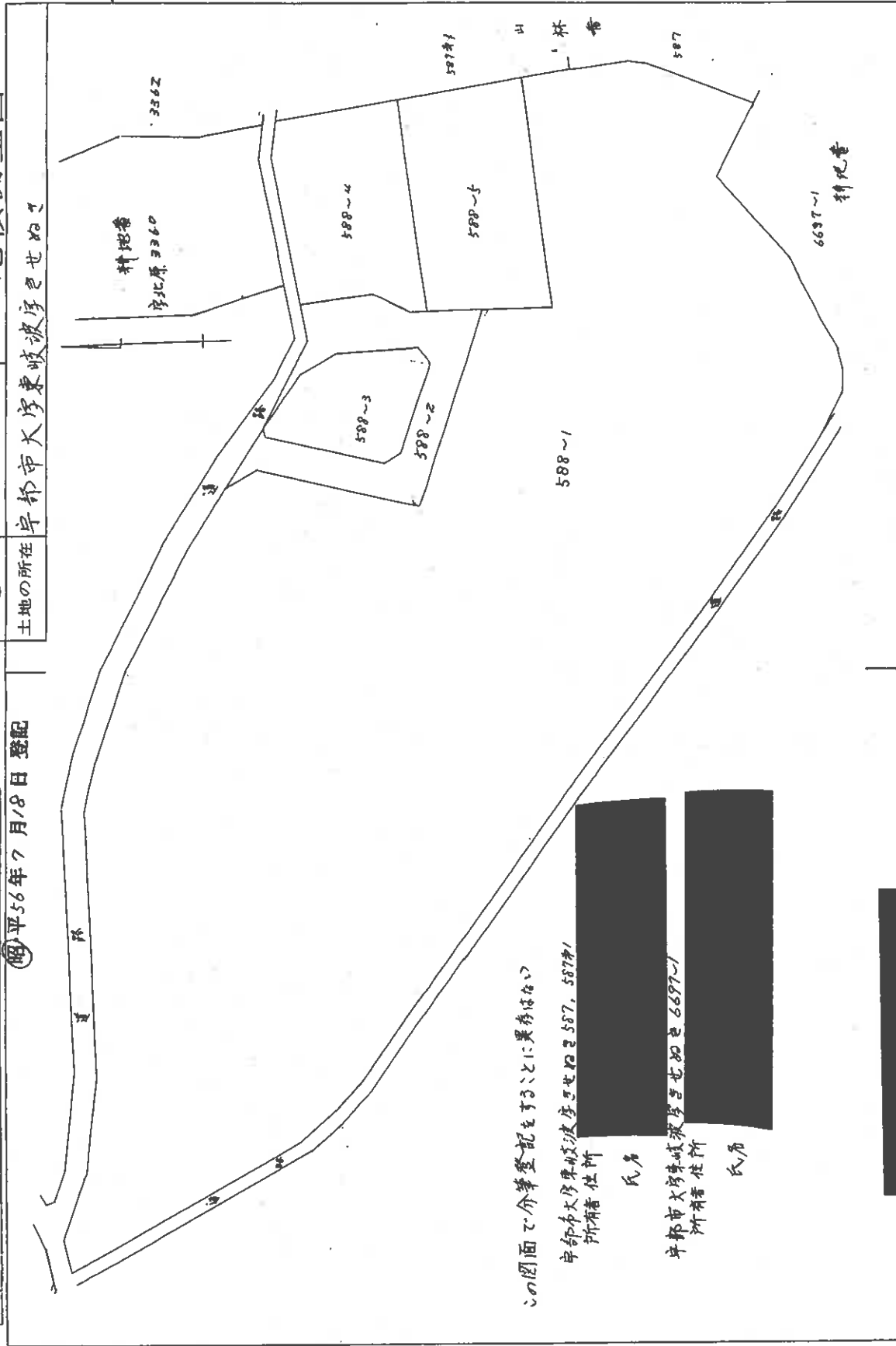
前 588 後 588-1~5 新 588-1~6

昭和56年7月18日 登記

土地所在図 地積測量図

地(山)番 588-1, 2, 3, 4, 5,
土地の所在 宇都市大字東波波字せせね

宇都市大字東波波字せせね



この図面にて筆登記をすることにより異存はない

宇都市大字東波波字せせね 587, 587甲1

所有者住所

氏名

宇都市大字東波波字せせね 6697-1

所有者住所

氏名

作製者 土地家屋調査士

昭和56年7月18日(制作)

山口県土地家屋調査士会 用紙

申請人

地図番号

縮尺 1/500

0911396

縮小 (A3-A4)

(6 枚目)

(1) 平成30年2月1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。

(7 枚目)

縮小 (A3→A4)

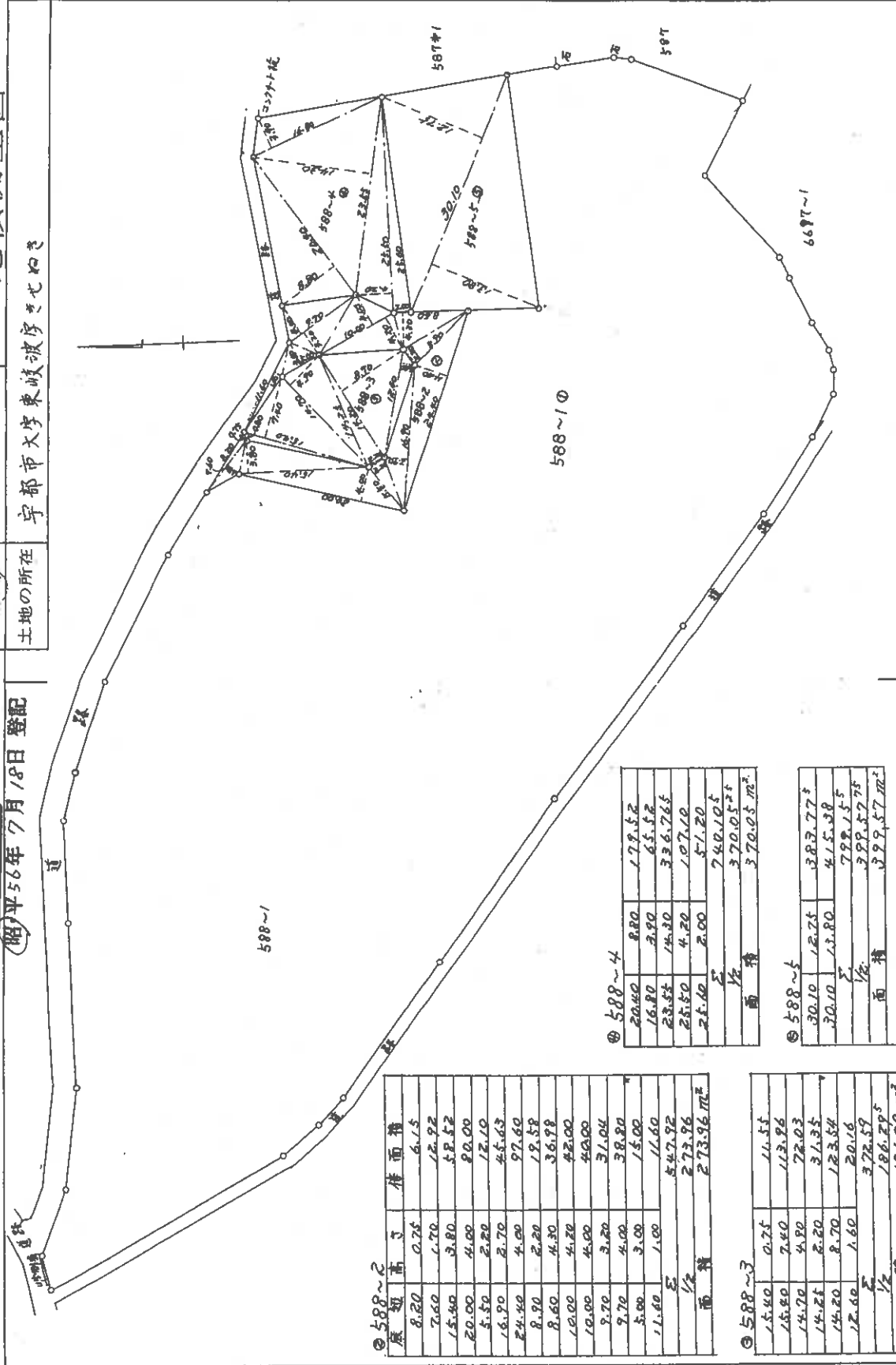
前 後 前 同 新

昭平56年7月18日 登記

地番 588~2, 3, 4, 5.

土地所在図
地積測量図

土地の所在 宇都市大字東岐波字ぎ七ねき



◎ 588~2

原 野 高 了	積 面 積
8.20	6.15
7.60	12.92
15.40	58.52
20.00	80.00
5.50	12.10
16.90	45.63
24.40	97.60
8.90	12.58
8.60	36.78
10.00	42.00
10.00	40.00
9.70	31.04
9.70	38.80
5.00	15.00
11.60	11.60
Σ	547.92
1/2	273.96
面 積	273.96 m ²

◎ 588~3

15.40	0.75	11.55
15.40	7.40	113.86
14.70	4.80	72.03
14.25	2.20	31.35
14.20	8.70	123.54
12.60	1.60	20.16
Σ		372.59
1/2		186.295
面 積		186.29 m ²

◎ 588~4

20.40	8.80	179.52
16.80	2.90	63.52
23.55	14.30	336.765
25.50	4.20	107.10
25.40	2.00	51.20
Σ		740.105
1/2		370.0525
面 積		370.05 m ²

◎ 588~5

30.10	12.25	369.775
30.10	13.80	415.38
Σ		785.155
1/2		392.5775
面 積		392.57 m ²

作製者 土地整理 調査士	申請人	縮尺 1/500
昭和56年7月15日(作製)	地図番号 0911397	
士会用紙		

縮小 (A3-A4)

(8 枚目)

平成30年2月1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載した日
付である。

(9 枚目)

縮小 (A3-A4)

登記年月日：昭和62年4月8日

公用

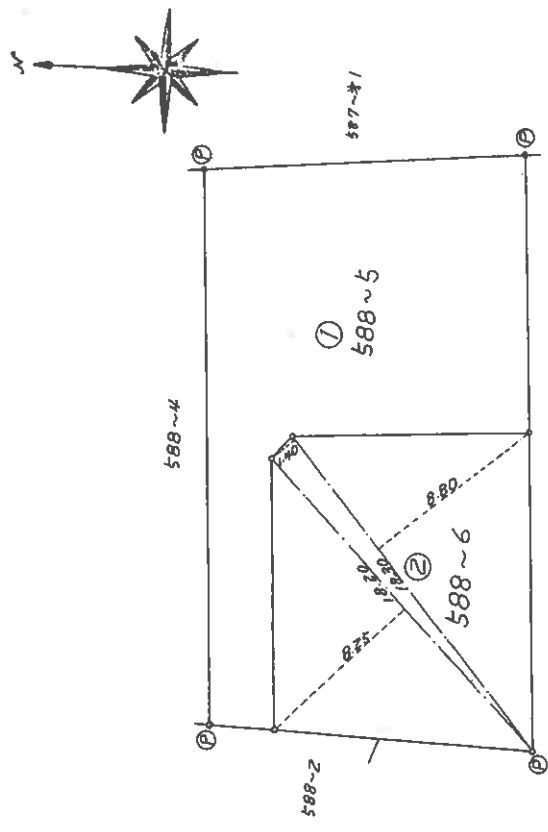
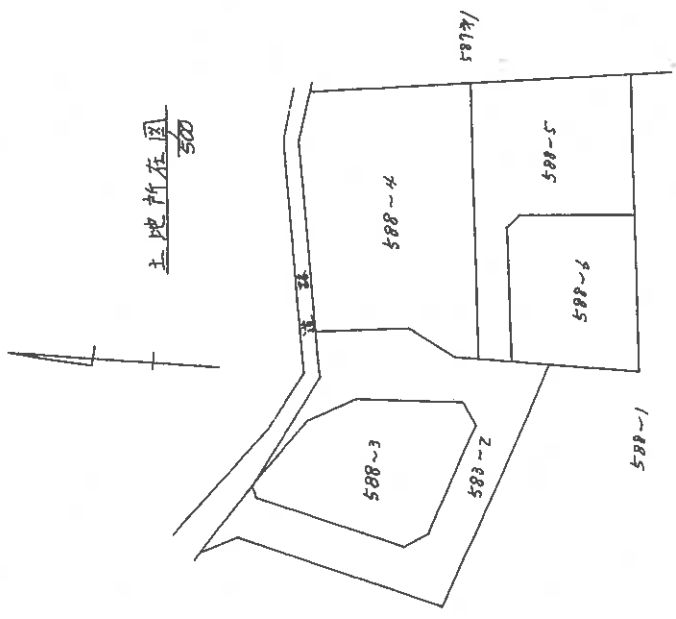
588-5 後 588-5 新 588-6

昭和62年4月8日 登記

地番 588-6

土地所在 土地積測量

土地の所在 宇部市大字東波字きせぬき



② 588~6
 $18.20 \times 8.25 = 150.1500$
 $18.30 \times 1.40 = 25.6200$
 $18.30 \times 8.80 = 161.0400$
 合計 336.8100
 二陸 168.4050
 地積 168.4050

① 588~5
 $391.5775 - 168.4050 = 223.1725$
 地積 223.1725

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]
 地図番号 0911398

作製者 土地家屋調査士 [Redacted]
 昭和62年2月20日作製
 山口県土地家屋調査士会 用紙

縮小 (A3→A4)

(10 枚目)

登記年月日：平成6年6月6日

各階平面図

家屋番号 588-5

建物図面

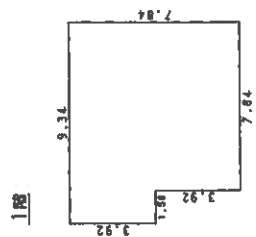
(各階平面図)

建物の所在 宇部市大字東岐波字せぬき588番地5

平成6年6月6日登記

1階

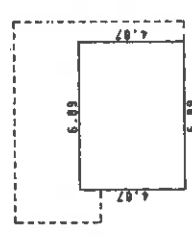
$1.50 \times 3.92 = 5.8800$
 $7.84 \times 7.84 = 61.4656$
 面積 67.3456



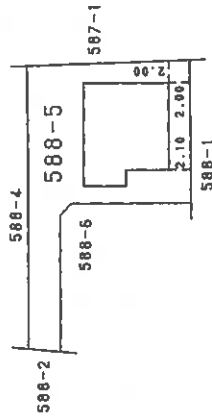
床面積 67.34㎡

2階

$6.89 \times 4.87 = 33.5543$



床面積 33.55㎡



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

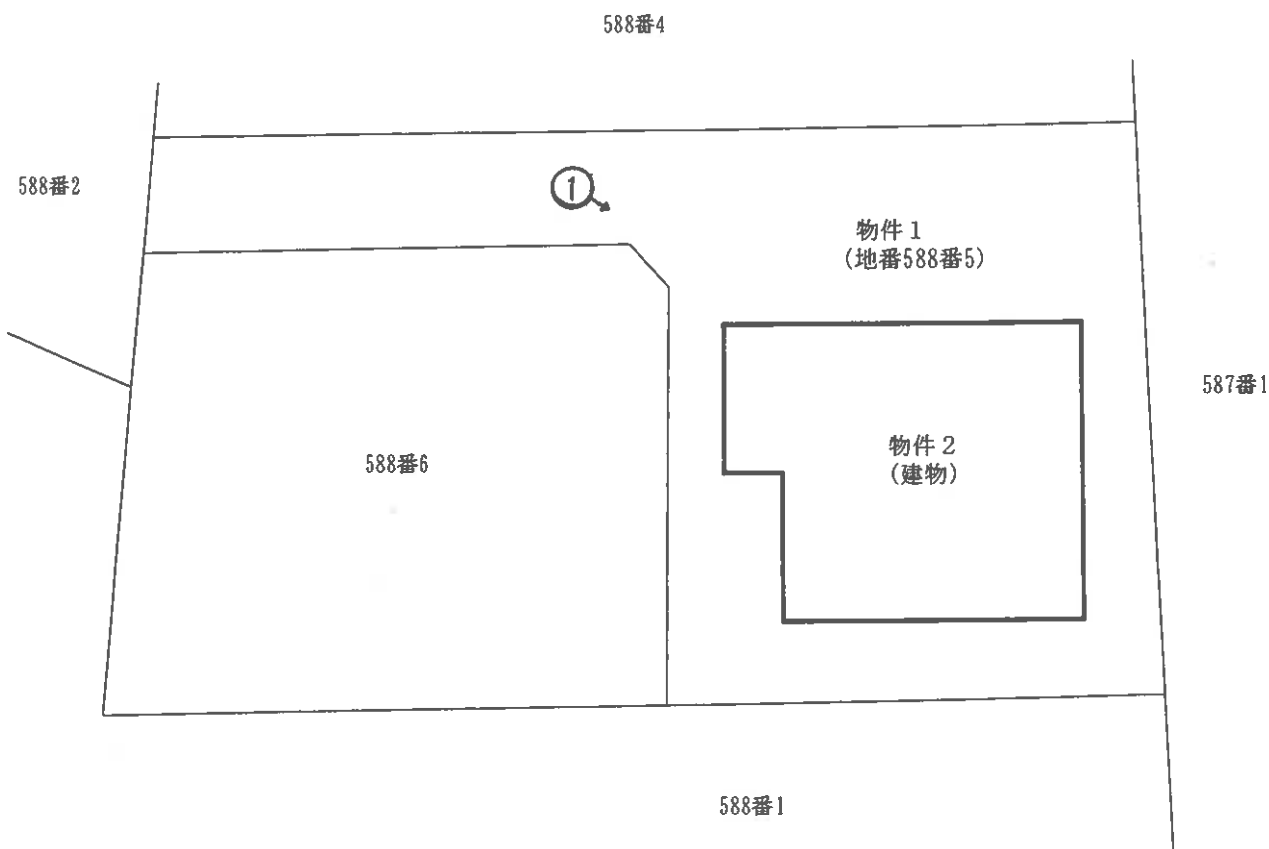
縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

0178885

縮小 (A3-A4)

(1/1 抜粋)



令和6年(ケ)第89号

土地建物位置関係図

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、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/200

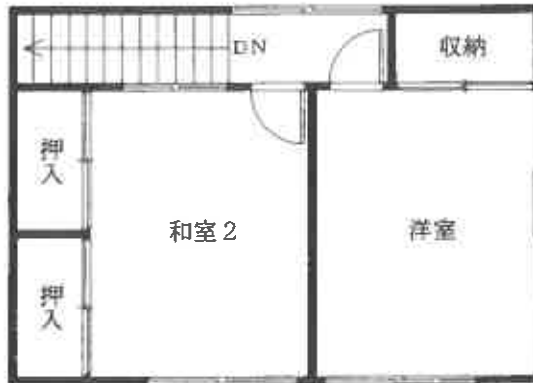
※ 評価人作成図面

 写真撮影位置方向

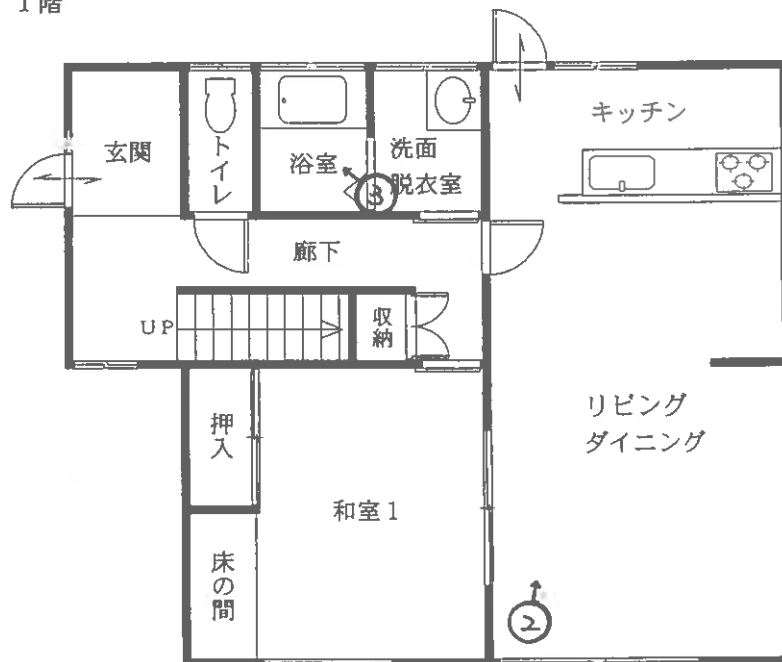
(2 枚目)



2階



1階



令和6年(ケ)第89号

建物間取図 物件2

本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、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
リビング・
ダイニング・
キッチン

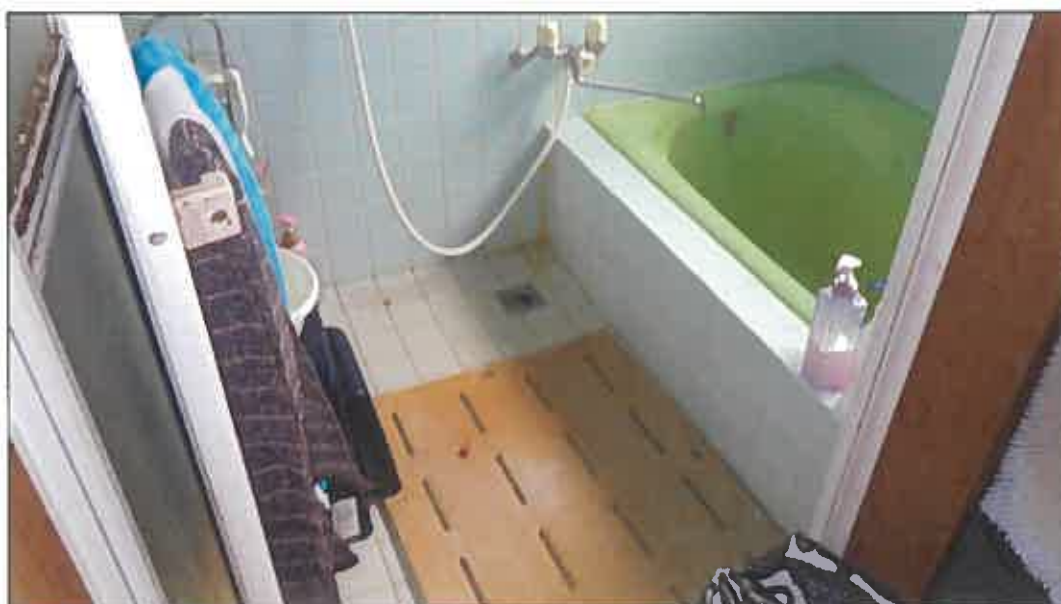


写真3

1階
浴室

令和6年（ケ）第 89 号

令和7年3月19日 現地調査

令和7年4月1日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

植田 豊隆

第1 評価額

一括価格	
金 1,164,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 424,000円
物件2 (建物)	金 740,000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	所在地 地積	宇部市大字東岐波字きせぬき 588番5 宅地 231.17㎡	左記に同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市大字東岐波字きせぬき 588番地5 588番5 居宅 木造瓦葺2階建 1階 67.34㎡ 2階 33.55㎡ 延 100.89㎡	左記に同じ
番号	特記事項		
	特になし		

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宇部線「岐波」駅 西方 約2.2km 【道路距離】 「山口宇部医療センター入口」バス停 北西方 約1.5km 【道路距離】		
付近の状況	戸建住宅等が散在する郊外の既成住宅地域である。周辺には農地、山林等も存する。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 なし 60% 100% なし 特定用途制限地域	
画地条件	規模 間口 奥行	231.17 m ² 約 3 m 約 26 m	形状 接面状況 地勢 不整形 中間画地 平坦
接面道路の状況	西側幅員約2~4m舗装私道、高低差 ほぼ等高 (注) (注) 個人所有の公衆用道路 [建築基準法上の道路ではない]		
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 : 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 登記簿によると、接面道路(地番588番2)の地目は「公衆用道路」であり、目的物件の所有者を含む4名の共有となっている。なお、本件では当該土地の共有持分は対象外であるため、買受人は通行等にあたって持分の取得又は所有者との協議が必要になるものと思われる。 ② 接面道路(地番588番2)及び目的土地北西側の市道(大田花園線)へ通じる公道は建築基準法上の道路ではないが、宇部市役所建築指導課へ確認したところ、法第43条第2項第2号の適用により建物等の建築が許可される可能性があるとのことである。但し、詳細については買受希望者において確認を要する。		

<p>特 記 事 項</p>	<p>③ 宇部市役所の水道台帳図によると、上水道の配管については、北側市道から私有地を通して引込がなされている可能性が高いが、所有者陳述によると特段の契約や土地使用料の支払い等はないとのことである。</p> <p>④ 【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると宅地として利用される前は畑であり、所有権移転及び利用経緯等に鑑みて土壌汚染の可能性については低いものと推定されるが、詳細については専門調査機関による調査が必要であるため、評価上考慮外とした。</p> <p>⑤ 【埋蔵文化財について】 宇部市教育委員会 学びの森くすのき・地域文化交流課にて確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。</p>
----------------	--

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6年6月5日新築 経過年数 約 31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：瓦葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス、砂壁ほか 天 井：クロス、数日天井ほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：電気、給排水ほか
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 別添の「建物間取図」参照。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が家族とともに居住している（現況調査報告書記載のとおり）。
特記事項	① 築後約31年経過した建物であるが、内壁の汚れや破損、床の沈みや損傷、雨樋の詰まり等が認められ、全般的に劣化している箇所が多く見受けられる。また、所有者陳述によると、キッチンの床が傾いているとのことである。 ② 目的建物内で小型犬を2匹飼っている。 ③ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。また、害虫被害、耐震等についても専門調査機関による調査を行っていないため詳細については不明である。

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	10,100円/㎡	0.80	231.17㎡	0.90	1,681,000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)－18

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
16,500円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{160}$	10,100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：角地による補正

◇地域格差：街路・交通接近・環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：

	物件1
形状	0.80

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	180,000円/m ²	100.89m ²	0.06	1,090,000円

イ 延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： 経済的耐用年数を超過していると判断されるため、現況調査により建物の維持管理の状態等を考慮して、現価率を査定した。

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	1,681,000円	0.40	法定地上権	672,000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	1,681,000円	- 672,000円	/	0.70	0.60	424,000円
2	1,090,000円	+ 672,000円	1.00	0.70	0.60	740,000円
一括価格(合計)						1,164,000円

ウ 占有減価：必要なし。

エ 市場性修正：接面私道の持分が対象外であることや目的物件の市場流通性等を総合的に勘案して査定した。

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)－18)

所 在 : 宇部市大字東岐波字後山2230番1
価 格 : 16,500 円/m²
位 置 : JR宇部線「岐波」駅 西方約600m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 436 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 幅員約4m市道に南東側で接面、北東側道
用途指定等 : 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 : 大規模一般住宅が多い郊外の既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

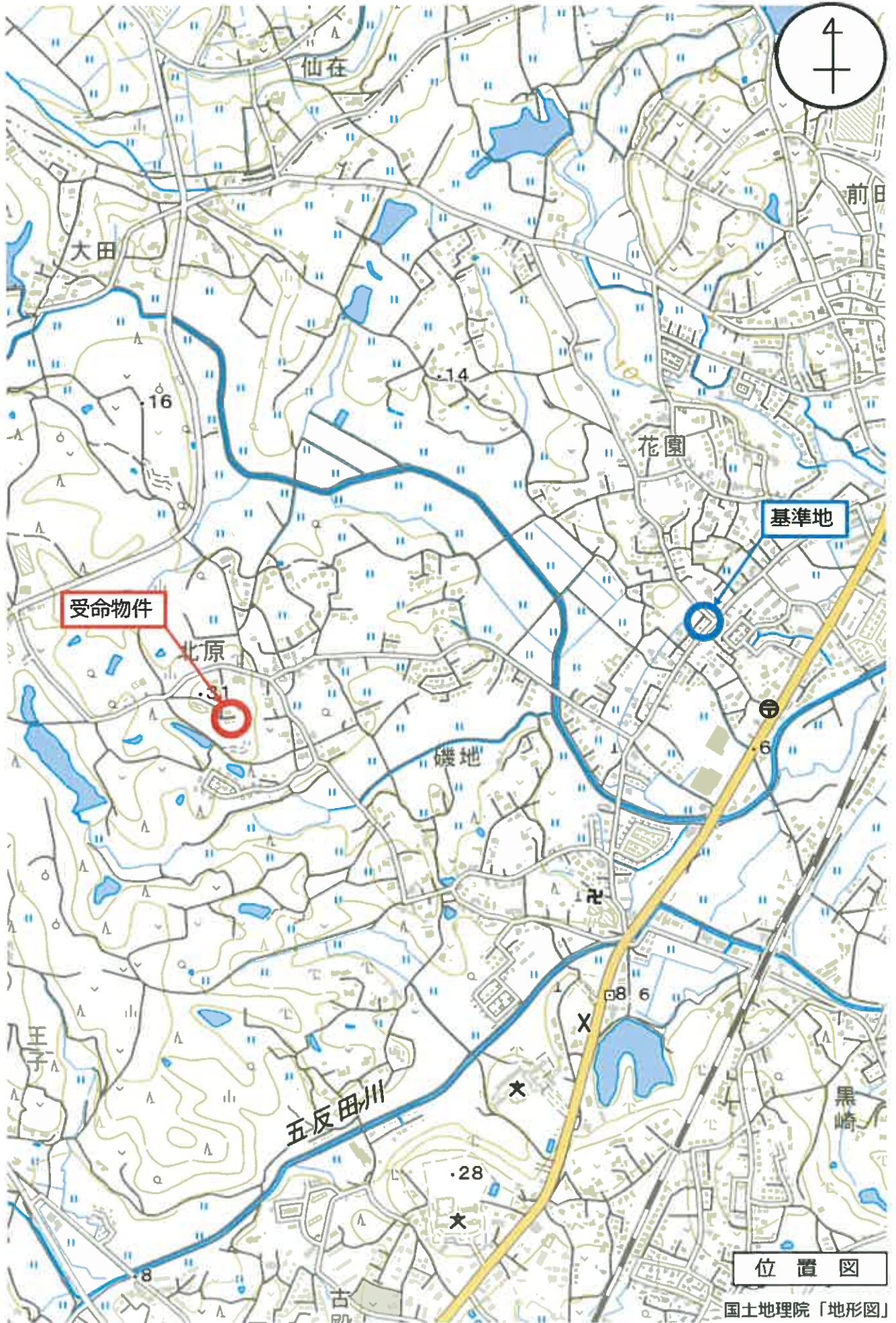
物件1 1,294,038 円

物件2 1,651,039 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 1/10,000)
- 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
- 5 建物間取図
- 6 現況写真



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

登記年月日：昭和62年4月8日

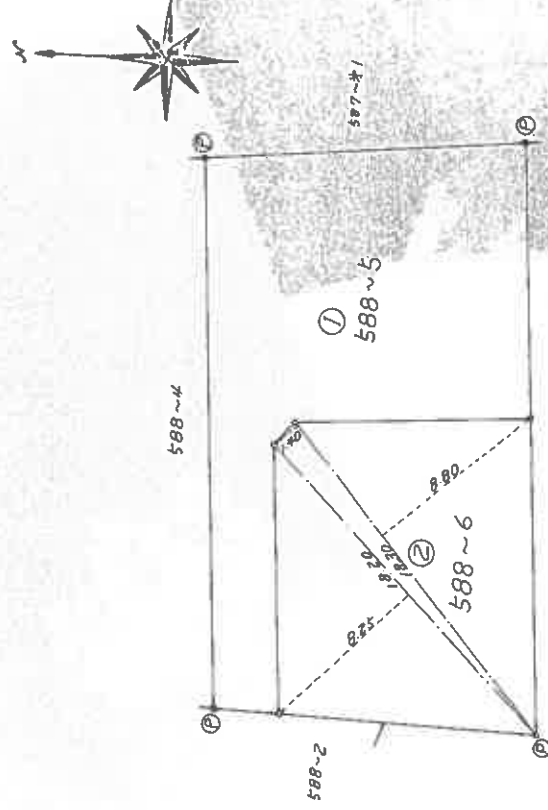
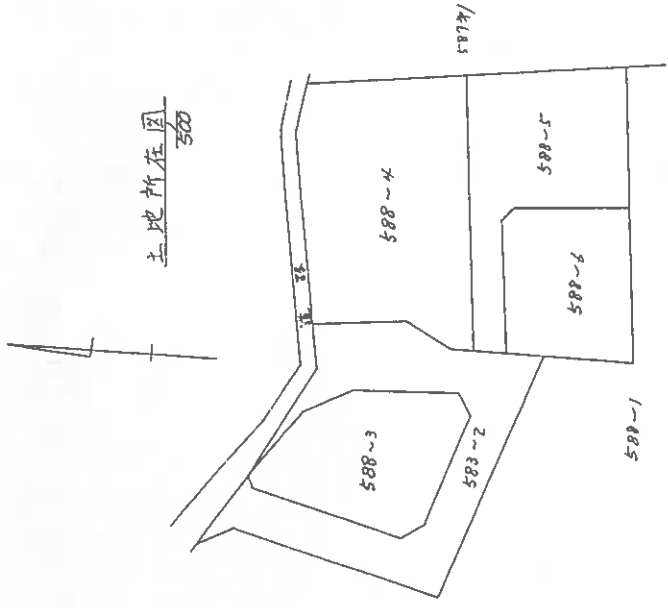
令和6年12月3日 山口地方振務局宇部支局 登記官

588-5 後 588-5 新 588-5 6

昭和62年4月8日 登記

地番 588-6
土地の所在 宇部市大字東畷波字セセヌキ

土地所在図
地積測量図



② 588-6

18.20 × 8.25 =	150.1500
18.30 × 1.40 =	25.6200
18.30 × 8.80 =	161.0400
合計	336.8100
二陸	168.4050
地積	168.4050

① 588-5

399.5775 - 168.4050 =	231.1725
地積	231.1725

縮小 (A3 → A4)

④...775477杭

製作者	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62年2月20日(作製)		0911398

登記年月日：平成6年6月6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。
令和6年12月3日 山口地方法務局宇部支局 登記官

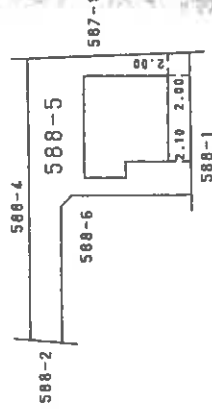
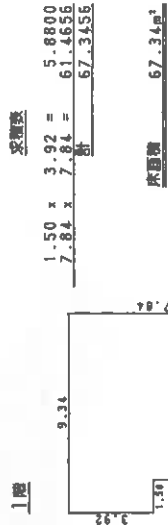
各階平面図

家屋番号 588-5

建物の所在 宇部市大字東岐波字させぬき588番地5

建物図面 (各階平面図)

平成6年6月6日登記



縮小 (A3→A4)

作製者

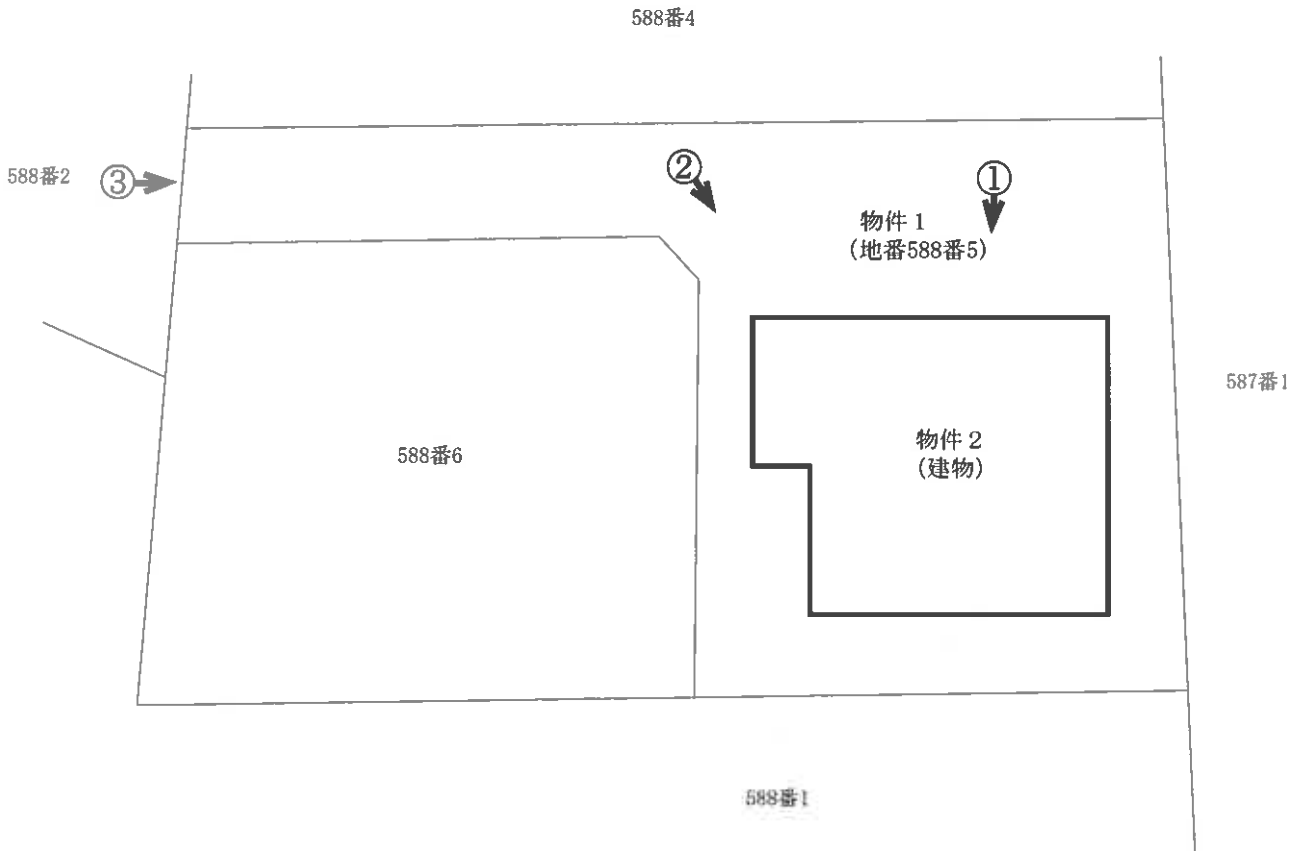
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

0178885



写真撮影位置



令和6年(ケ)第89号

土地建物位置関係図

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、詳細な図面ではない。

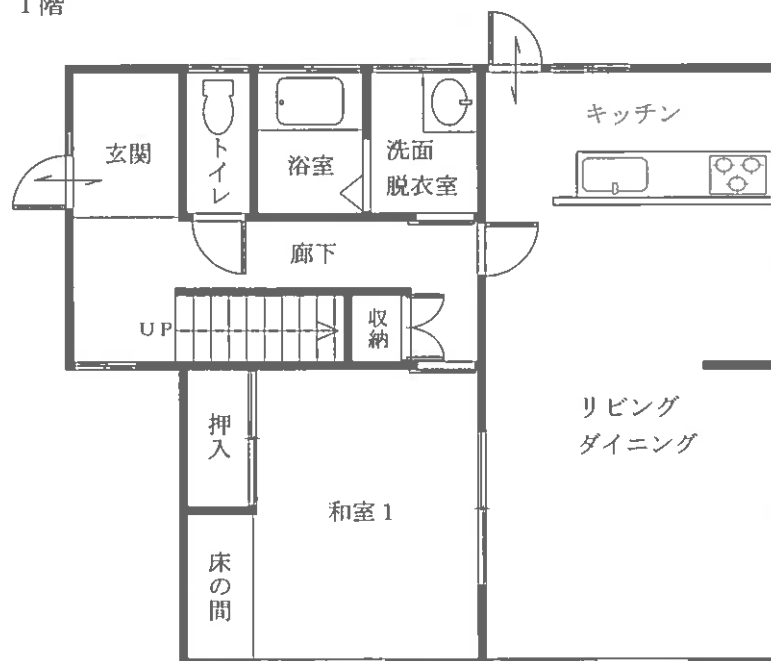
縮尺：約1/200



2階



1階



令和6年(ケ)第89号

建物間取図 物件2

本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。
縮尺：約1/100

目的物件の状況

