

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月13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 9月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 9月10日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 9月16日 午前10時00分 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年10月 7日 午前 9時40分 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 8月13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）
1～9	4,991,100 3,992,880	一括	998,220	124,841	28,854
1	1,721,000				
2	3,000				
3	2,000				
4	6,000				
5	2,000				
6	1,000				
7	13,000				
8	2,000				
9	3,241,100				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 2 番
地 目 宅地
地 積 3 1 3. 8 8 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 7 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1

- 3 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 9 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1

- 4 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 9 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 9 番 7
地 目 宅地
地 積 2 3 . 1 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 1 1 分の 1

6 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 9 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 5 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1

7 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 6 0 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1

8 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 6 0 番 5
地 目 公衆用道路

物 件 目 録

地 積 3. 8 7平方メートル

共有者 A 持分2分の1

9 所 在 宇部市沼二丁目1652番地

家屋 番号 1652番

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 103. 59平方メートル
2階 103. 59平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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1～9】

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9】

賃借権

範 囲 204号室

賃借人 B

期 限 令和8年4月30日

賃 料 1か月3万円

賃料前払 毎月末日限り翌月分支払

敷 金 1万8900円(売却基準価額は、左記敷金の返還義務を考慮して定められている。)

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

204号室を除き、本件所有者A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2～8】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 2 番
地 目 宅地
地 積 3 1 3. 8 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 7 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1

3 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 9 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1

4 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 9 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 9 番 7
地 目 宅地
地 積 2 3 . 1 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 1 1 分の 1

6 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 9 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 5 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1

7 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 6 0 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1

8 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 6 0 番 5
地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 3. 87平方メートル

共有者 A 持分2分の1

9 所 在 宇部市沼二丁目1652番地

家屋 番号 1652番

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 103.59平方メートル
2階 103.59平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第3号
令和7年2月25日受理
令和7年4月15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 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 2 番
地 目 宅地
地 積 3 1 3 . 8 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 7 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 3 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1

3 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 9 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1

4 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 9 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 9 番 7
地 目 宅地
地 積 2 3 . 1 6 平方メートル
共有者 A 持分 1 1 分の 1

6 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 5 9 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 5 . 5 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 1 分の 1

7 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 6 0 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 9 6 平方メートル
共有者 A 持分 1 1 分の 1

8 所 在 宇部市沼二丁目
地 番 1 6 6 0 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 3 . 8 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 目 録

9 所 在 宇部市沼二丁目1652番地
家屋 番号 1652番
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 103.59平方メートル
2階 103.59平方メートル
所有者 A

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		山口県宇部市沼二丁目5-50	
土 地		物件1～8	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2～8） ☐ （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	（物件1） ☒ 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。 （物件2～8） ☒ 土地共有者 上記の者が公衆用道路として利用している。 ☐ 「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9	
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 上記の者が本建物を 共同住宅 として使用している。 ☒ その他の者（B）（2階204号室） 上記の者が本件建物2階204号室を住居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

(4枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件9関係)

占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階204号室部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人（☒B（占有者）） ■管理会社社員）の陳述 ■管理会社の提示文書（建物賃貸借契約書）の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成14年頃（月日不明）	
最初の契約等	契約日	平成14年頃（月日不明）	
	期間	平成14年頃（月日不明）から ☒ 平成16年（月日不明）まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年5月1日から ☒ 令和8年4月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ）	
契約当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月 金30,000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18,900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
(5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
■株式会社東武住販 宇部店 (管理会社)	1 本件物件は、当店が管理業務を委託されています。 2 本件建物には居室が10室ありますが、入居しているのは204号室のみです。 3 204号室の入居者Bの正確な入居年月日は不明ですが、恐らく平成14年頃から継続して入居しているものと思われます。 4 204号室の入居者Bについて、賃料の滞納はありません。 (令和7年3月15日電話聴取) 5 204号室の入居者Bは、入居以来途切れることなく自動更新をされており、現在の契約期間は、令和6年5月1日から令和8年4月30日までです。 (令和7年4月15日電話聴取)
■B (204号室入居者)	1 私は本件建物2階の204号室に居住しています。 2 本件建物204号室に入居した年月日は、随分昔のことなのではっきり覚えていませんが、平成14年頃だったと思います。 3 契約は2年毎で、自動更新条項に基づいて自動更新されています。 4 賃料の滞納はありません。 5 本件建物204号室の床には、踏むと沈む箇所があります。 その他、本件建物の外階段は、踏板などのコンクリートが欠けている部分があり、上り下りするのが怖いと感じています。 6 私が入居した当初は全室入居していましたが、徐々に入居者が少なくなり、今では私一人だけが入居しています。 7 本件物件は管理が行き届いておらず、補修がされなかったり、除草や樹木の剪定もされていません。入居者がいなくなったのも、そのためではないかと思っています。 (令和7年4月8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
(6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 債務者兼所有者に対し照会書を送付し、現況調査日時も通知したが、債務者兼所有者は照会に対する回答をせず、現況調査にも立ち会わないため、本現況調査に当たり債務者兼所有者の陳述を得ることができなかった。
- 3 本件建物204号室は、Bが居住して占有している。
同人の占有権原は賃借権であるものと認められる。
- 4 本件建物204号室以外の居室（9室）は空き室であり、債務者兼所有者が占有しているものと認められる。
- 5 本件建物各室（入居中の204号室を含む。）には、いずれの居室にも床板が沈む箇所が認められた。
特に、1階101号室は床板が沈む箇所が見られるほか、天井板が大きく破れており、雨漏りの形跡も認められ、居室内の天井や壁に黴が繁殖している状況であった。
- 6 物件1土地上の樹木の枝が周囲の隣地に越境している。
- 7 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。
- 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
(7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3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嘱託書郵送
7年3月3日(月) 9:59~10:00	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
7年3月5日(水) 9:27~9:30	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
7年3月13日(木) 15:10~15:35	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年3月15日(土) 9:37~9:42	執行官室	管理会社(株式会社東武住販宇部店)から聞き取り
7年3月17日(月) 15:40~17:00	物件所在地	物件確認、写真撮影 204号室占有者Bに照会書差し置き
7年3月18日(火)	執行官室	管理会社に照会書郵送 債務者兼所有者に照会書郵送
7年3月19日(水)	執行官室	債務者兼所有者及び204号室占有者Bに現況調査日時通知書郵送
7年3月22日(土) 13:13~13:16	執行官室	管理会社から聞き取り(電話)
7年4月8日(火) 9:10~10:20	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、204号室占有者Bから聞き取り(口頭)
7年4月15日(火) 9:32~9:35	執行官室	管理会社から聞き取り(電話)

(特記事項)

☒ 令和 7 年 4 月 8 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。

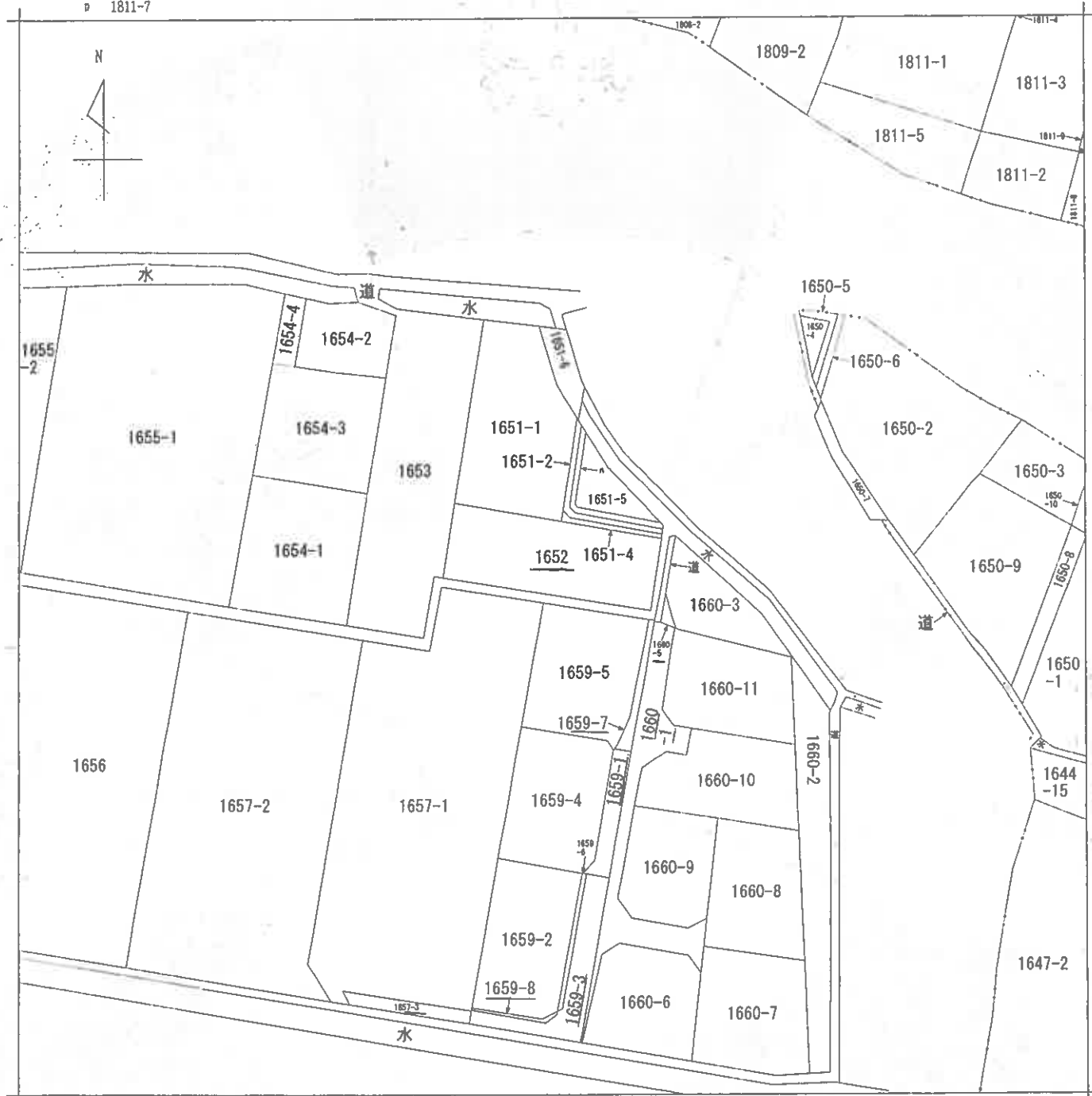
☐ 令和 年 月 日

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
(8枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	宇部市沼二丁目				地番	1652番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)				
						補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(山口地方務局宇部支局管轄)

令和7年3月4日

山口地方務局下関支局

登記官

請求番号: 3-1

(1/1)

縮小 (A3-A4)

(9 枚目)

公用

登記年月日：昭和61年6月19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。
(山口地方建設局学部支局管轄)
令和7年3月4日 山口地方建設局下関支局

(10枚目)

登記官

縮小 (A3-A4)

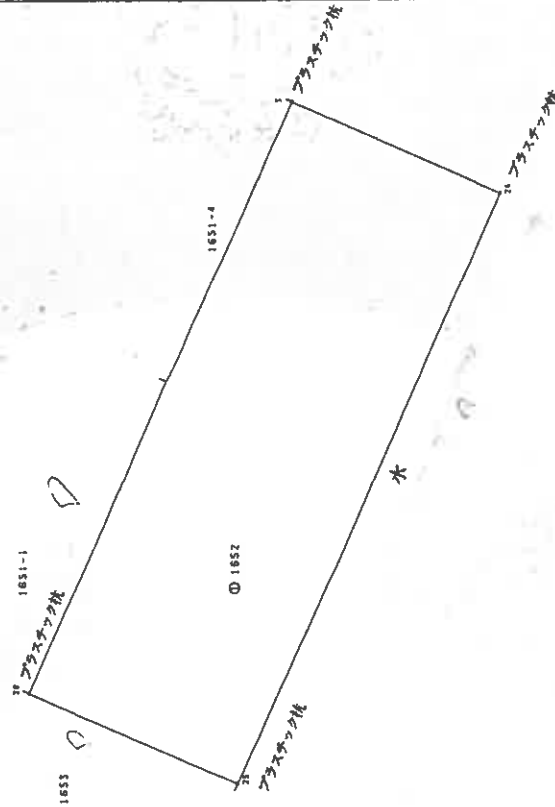
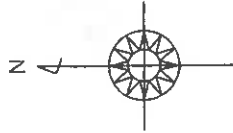
土地所在図
地積測量図

地番 1652

土地の所在 宇部市大字宇部字下夫木 沼二丁目

昭和61年6月19日 登記

前 1652 後 1652 新 1652



座標求積表

地番	1652	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	距離
26	06.460	-19.876	-51.260204	29.705	
25	26.790	-24.085	528.834345	10.545	
24	64.503	3.959	-2.652051	28.213	
3	24.211	7.189	152.848673	10.185	
		世面積	622.755963		
		世面積	313.8829815		
		坪数	313.88		
		坪数	94.949		

作製者 土地家屋調査士

3月27日作製

申請人

山口県土地家屋調査士会用品

縮尺 1/250

0032787

登記年月日：昭和61年8月7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。

(山口地方支務局字部支局管轄)

令和7年3月4日

山口地方支務局下関支局

登記官

(二 後面)

縮小 (A3-A4)

作製者

土地家屋調査士

7月 31日(作製)

申請人

地図番号

1/500

0032790

土地所在図
地積測量図

1657-1
1657-3

地番

宇部市太宰寺字部宇下大木沼二丁目

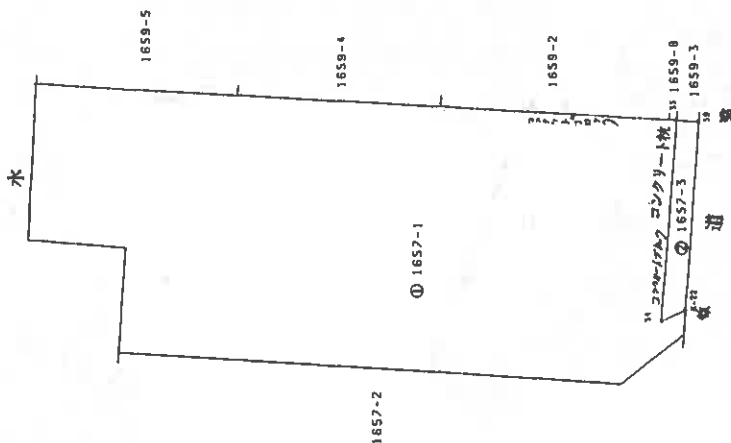
昭和61年8月7日 登記

前 1657-1 新 1657-3

座標求積表

地番	点	X	Y	Xn	Yn	(Xn+1-Xn)	(Yn+1-Yn)	距離
1657-3	1	19.483	-52.580	503.243180	2.455			
39	2	12.560	-36.780	192.028360	12.332			
35	3	14.452	-35.925	-343.038125	2.085			
34	4	22.131	-52.263	-225.475623	18.502			
			座標積	25.957262				
			面積	37.928810				
			坪数	57.92 m ²				
			坪数	11.488				

地番 1652-1
1415.80 - 37.928810 = 1377.821190
地積 1377.82 m²
坪数 416.290



登記年月日：昭和44年2月18日

公用

（山口地方方法務局宇部支局管轄）
令和7年3月4日 山口地方方法務局下関支局

（2 教田）

登記官

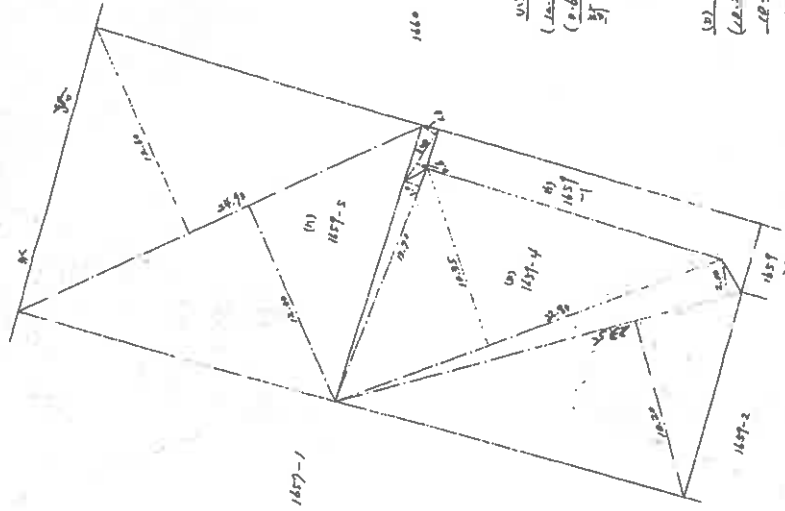
縮小 (A3→A4)

図 量 所 在 地 土 地

番	1659-1 1659-4 1659-5
土地の所在	宇部市大字上落部字千代大森 1659-5は1659-5)1.5分筆

沼二丁目

昭和44年2月18日登記



(1) 面積
 $(12.60 \times 12.00) \times 2.50 = 38.70$
 $(2.60 \times 1.00) \times 2.50 = 6.50$
計 45.20

(2) 面積
 $(12.20 \times 2.00) \times 2.50 = 30.50$
 $(2.60 \times 1.00) \times 2.50 = 6.50$
 $12.00 \times 19.70 = 236.40$
計 373.40

前	1659-1	新	1659-1
後	45		45-5-7

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和44年 2月 18日	

申 請 人

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

0032792

縮 尺 1/300

昭和44.2.18

請求番号：3-5

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7年3月4日 山口地方法務局下関支局

令和7年3月4日

山口地方支務局下関支局

登記證

(13 数四)

請求番号: 3-6

登記年月日：昭和61年7月30日

題小 (A3→A4)

前	1659-3	後	1659-3	新	1659-3
					-6

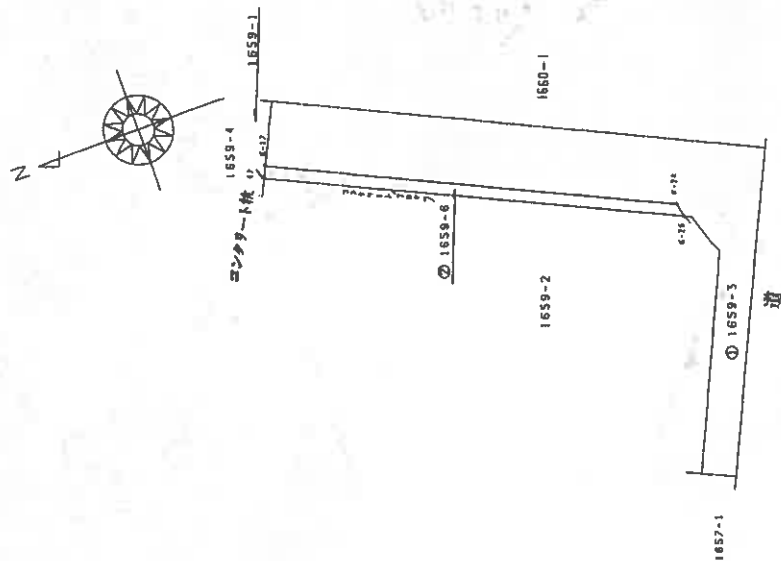
昭和61年7月30日登記

地番	1659-3
	1659-6

土地積測所在圖

土地の所在

宇部市太字上宇部字下大木沼二丁目



東莞市東莞區

地 震 测 点	1959-6		Y n	Xn+1-Xn-1	时 差
	X n	Y n			
K-25	11.144	-24.416	430.005196	19.668	
K-24	11.258	-23.008	-416.306688	0.648	
K-17	28.630	-15.406	-221.548156	19.298	
47	28.884	-15.954	228.121544	0.604	
		估 值 值	22.003996		
		留 量	11.0019980		
		地 震	11.00 m		
		坪 数	3.328		

地番	1659-3				
102.33	-	11.001980	=	91.3280020	
		地積		91.32	m ²
		坪数		27.626	

作製者	土地家屋調査士 関 登 士	山口県土地家屋調査士会 用紙	6 月 23 日作製	申請人	1 / 250 縮尺	00322793
-----	------------------	-------------------	------------	-----	---------------	----------

山口県土地家屋調査士会 用紙

登記年月日：昭和61年7月30日

公用

令和7年3月4日

山口地方方法務局下関支局

登記官

(二枚目)

請求番号：3-7

縮小 (A3→A4)

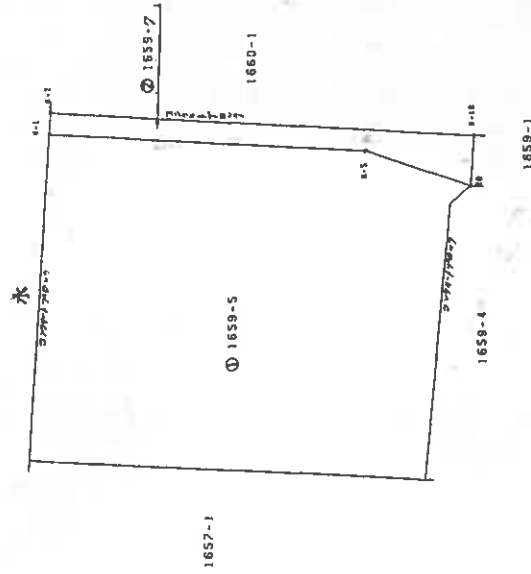
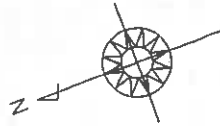
前 1659-5 1659-5 1659-5

昭和61年7月30日 登記

地番 1659-5
1659-7

土地所在図
土地積測量図

土地の所在 宇部市大字上津部等下本沼二丁目



座標求積表

地番	座標	X	Y	X ²	Y ²	XY	距離
1659-7	座標	X	Y	X ²	Y ²	XY	距離
K-1	63.737	7.139	-29.02097	1.000			
K-5	48.710	-3.852	62.66206	14.236			
20	45.693	-7.185	35.41320	5.166			
K-10	44.226	-4.972	-65.22080	7.342			
K-7	42.833	1.054	56.51254	19.806			
	倍面積	46.32045					
	面積	23.1604725					
	坪数	23.16					
	坪数	7.006					

地番 1659-5
309.07 - 23.1604725 = 285.9095275
面積 285.90 m²
坪数 66.462

作製者
土地家
調査

7月8日 作製

申請人

山口県土地家屋調査士会用紙

地図番号

縮尺 1/250

0032794

登記年月日：昭和61年7月31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。

(山口地方建設局字部文庫管理)

令和7年3月4日

山口地方建設局下関支局

登記官

(15 枚目)

縮小 (A3-A4)

作製者
土地家屋
調査士

昭和61年7月31日 登記

申請人

山口県土地家屋調査士会用品

縮尺 1/250

0032795

土地所在図
地積測量図

1659-2

1659-3

宇部市大字土手部下木沼二丁目

地番

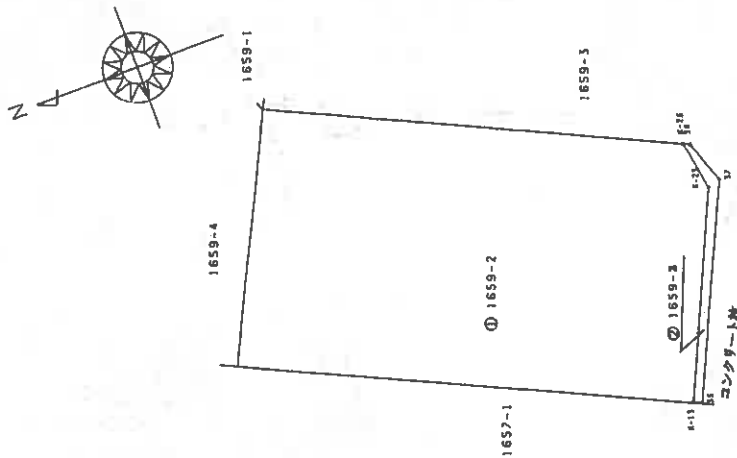
土地の所在

昭和61年7月31日 登記

座標求積表

地番	座標	X	Y	(X _n +1-X _n -1)Y _n	距離
35	14.452	-35.925	169.281550	0.426	
37	10.126	-26.573	95.034822	10.108	
38	10.848	-24.596	-25.030584	2.112	
K-25	11.144	-24.446	2.881528	0.328	
K-23	10.230	-26.761	-29.221788	2.352	
K-13	14.452	-35.755	-133.437660	9.893	
		倍面積	11.002968		
		面積	5.5014840		
		坪数	5.50		
		坪数	1.664		

地番 ① 1659-2
253.74 - 5.5014840 = 248.2385160
面積 248.23 m²
坪数 75.092



登記年月日：昭和61年11月6日

公用

前 660-1

後 660-1

新 660-1

1660-1

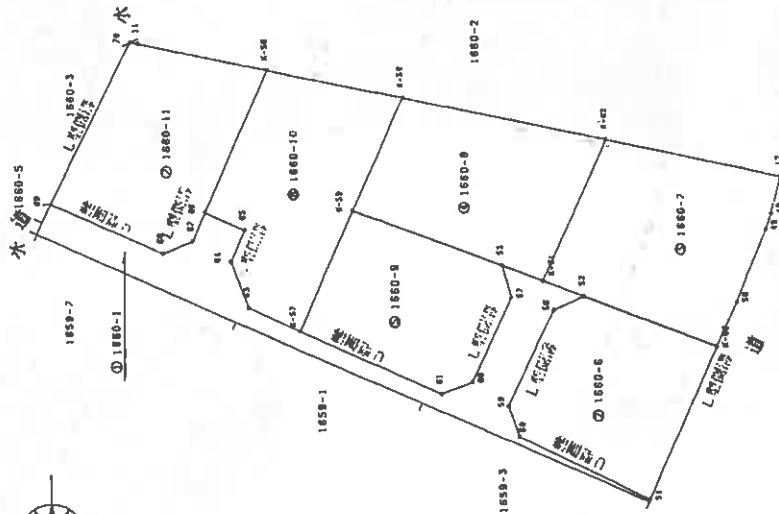
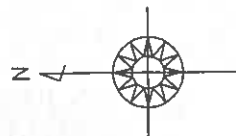
1660-6 a.u.-11

土地所在図
地積測量図

昭和61年11月6日 登記

土地の所在 宇部市大字上宇部室下太本沼二丁目

1/2



縮小 (A3-A4)

作製者 土地家屋調査士

11月 5日 作製

申請人

地図番号

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

0032800

請求番号：3-9

(1/2)

(16 枚面)

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
(山口地方方法務局宇部支局管轄)

令和7年3月4日

山口地方方法務局下関支局

令和7年3月4日

(山口地方支務局字部支局管轄)

山口地方法務局下関支局

謝長生

(17 枚目)

号 箱 次 组 : 3-9

前同前同前同

昭和六年一月六日登記

表 續

作製者

11月5日作製)

山口県土地家屋調査士会紙

人
體
由

实验园地

1/2 尺

0032801

土地積測所在量

660-0991

宇部市 大宇上宇部宇下大木沼二丁目

地番	(2) 1650-6	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	距離
標点					
K-60		0.354	-7.892	-48.078064	15.355
52		12.092	-3.178	-48.404118	13.308
58		14.877	-4.358	-30.449346	3.025
59		18.079	-13.136	-42.258512	8.732
54		18.094	-15.177	208.903183	3.007
51		5.000	-21.871	403.473208	13.454
		倍面積		443.248551	
		面積		221.6246755	
		地積		221.62 m ²	
		坪数		67.041	

站番	3	1680-7	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n)-1Y_n$	距離
K-60		-0.354	-7.332	142.497952	17.338	
50		-2.196	-3.339	17.613352	4.452	
49		-4.042	2.700	-8.33831	7.100	
48		-5.455	4.707	-0.01803	1.583	
12		-6.371	7.337	118.150377	3.593	
K-82		9.816	11.230	250.038750	16.672	
K-61		15.860	-1.751	17.982770	14.295	
			倍面積	531.503247		
			面積	265.7546235		
			地積	265.75 m ²		
			段數	80.300		

地 名	(4) 1660-8			陸 積
	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1})Y _n	
K-61	15.860	-1.751	41.188773	18.798
K-62	9.816	11.250	145.237500	14.295
K-58	28.770	15.375	361.866125	19.300
K-58	33.439	4.907	-63.348370	11.462
		倍 面 積	484.743028	
		面 積	242.3715140	
		地 積	242.37	
		地 積	73.317	

編號	點	(5) 1660-9	X_n	Y_n	$(X_{n+1} \quad X_n - 1) Y_n$	距離
K-57			38.323	-6.038	49.072314	11.356
61			23.313	-11.957	186.506493	14.292
60			27.474	-10.883	70.837447	3.036
57			18.804	-3.229	9.189734	8.488
53			19.628	-0.324	-4.741140	3.020
K-59			33.439	4.907	91.736385	14.769
估面量						
					405.801213	
					202.806085	
					202.80 m	
					51.347	
					總計	

站名	(6) 1660-10		Y^n	$(X_{n+1}-X_n-1)Y^n$	距離
	X_n	Y_n			
66	47.170	4.884	10.789220	14.482	
65	43.475	3.241	-7.823774	4.044	
64	44.756	0.370	0.124320	3.144	
63	43.139	-3.848	24.754184	4.918	
K-57	38.323	-6.039	85.774381	5.281	
K-58	38.770	15.375	45.310125	23.448	
K-55	41.270	18.109	335.208600	11.796	
站間距離			492.86548		
總距離			246.4327130		
總數			246.43	m	
			74.545		

地 區	(Y) 1660-11	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	總 產
69	81.549	5.330	-16.84370	16.805	
88	51.149	1.202	-15.877218	11.384	
67	48.340	2.281	-22.336418	3.002	
4-56	41.270	18.103	80.34801	12.353	
11	53.328	20.748	264.110464	12.344	
70	54.038	20.863	171.493880	0.718	
	總 面 積		471.603518		
	面 積		235.8433090		
	地 積		235.84		
	總 數		71.343		

地番：(1) 1660-1
1611.180631 - 1414.8309415

196.348895
196.34 m²
59.395

縮小 (A3-A4)

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。

(山口地方広務局宇部支局管轄)

令和7年3月4日

山口地方広務局下関支局

登記官

(18枚用)

縮小 (A3→A4)

前 1660-1 後 1660-1-5 新 1660-1-6-11

昭和61年7月3日 登記

座標求積表

地番	(2) 1660-4	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	距離
K-3	81.820	5.798	-34.47408	18.839	
K-6	48.018	-0.213	3.744114	14.884	
K-7	44.042	-3.462	23.281982	5.166	
K-32	38.538	-5.478	38.711032	4.878	
K-33	38.700	-4.420	17.662320	3.000	
K-28	35.802	-1.798	8.686138	2.878	
K-29	31.959	-3.449	8.467295	4.000	
K-30	33.147	-8.071	0.795801	2.878	
K-31	32.090	-8.878	44.306210	3.000	
K-26	28.187	-10.662	236.856330	4.318	
K-35	8.875	-19.941	421.433014	20.508	
K-38	7.023	-19.010	78.986550	3.000	
K-34	5.720	-16.443	50.529339	2.878	
K-37	8.850	-17.841	137.080805	1.884	
15	-2.185	-3.842	34.086224	14.828	
14	-4.912	2.881	-8.777594	7.074	
13	-5.458	4.256	-5.188844	1.864	
12	-6.371	7.687	457.098768	5.550	
10	54.005	20.884	1419.924044	61.801	
借面積					
			2937.651218		
地積					
			1488.825890		
地積					
			1488.82		
地積					
			444.319		

地番	(3) 1660-5	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	距離
K-3	81.820	5.798	21.286054	1.937	
K-11	86.078	5.811	4.398418	4.459	
2	82.408	4.028	-17.938956	4.000	
借面積					
			7.748811		
地積					
			3.874055		
地積					
			1.172		

地番：(1) 1660-1
1615.0554365 - 1472.7004145
地積
142.3550220
142.35 m^2
43.082

作製者
土地家屋調査士

月 26 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 1/500

0032799

土地所在図
土地積測量図

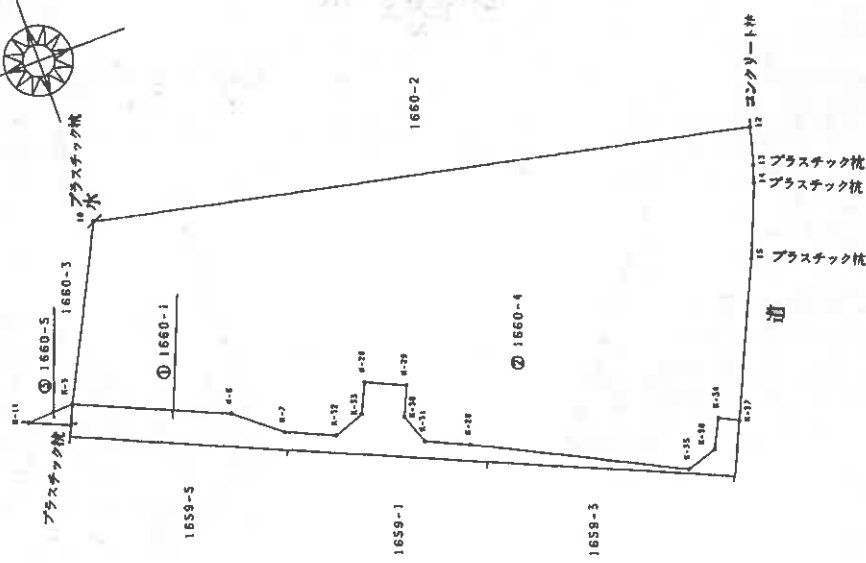
沼二丁目

1660-1

番 1660-4-5

土地の所在 宇部市大字上宇部字下大木

1660-4は1660-1に合符



登記年月日：昭和62年4月8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。
(山口地方方法務局宇部支局管轄)

令和7年3月4日

山口地方方法務局下関支局

登記官

(19枚目)

請求番号：3-2

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号 1652番

建物の所在 宇部市太字上宇部字常沢1652番地

沼二丁目

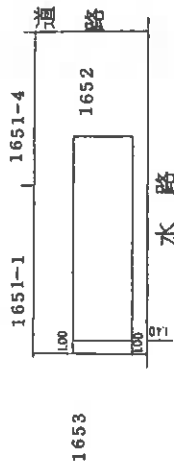
昭和62年4月8日登記

1階.2階
(各階同型)



求積表

$$\begin{aligned} 5.54 \times 18.70 &= 103.5980 \\ 103.5980 & \\ \hline \text{床面積 } 103.59 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製者 土地家屋調査士

申請人

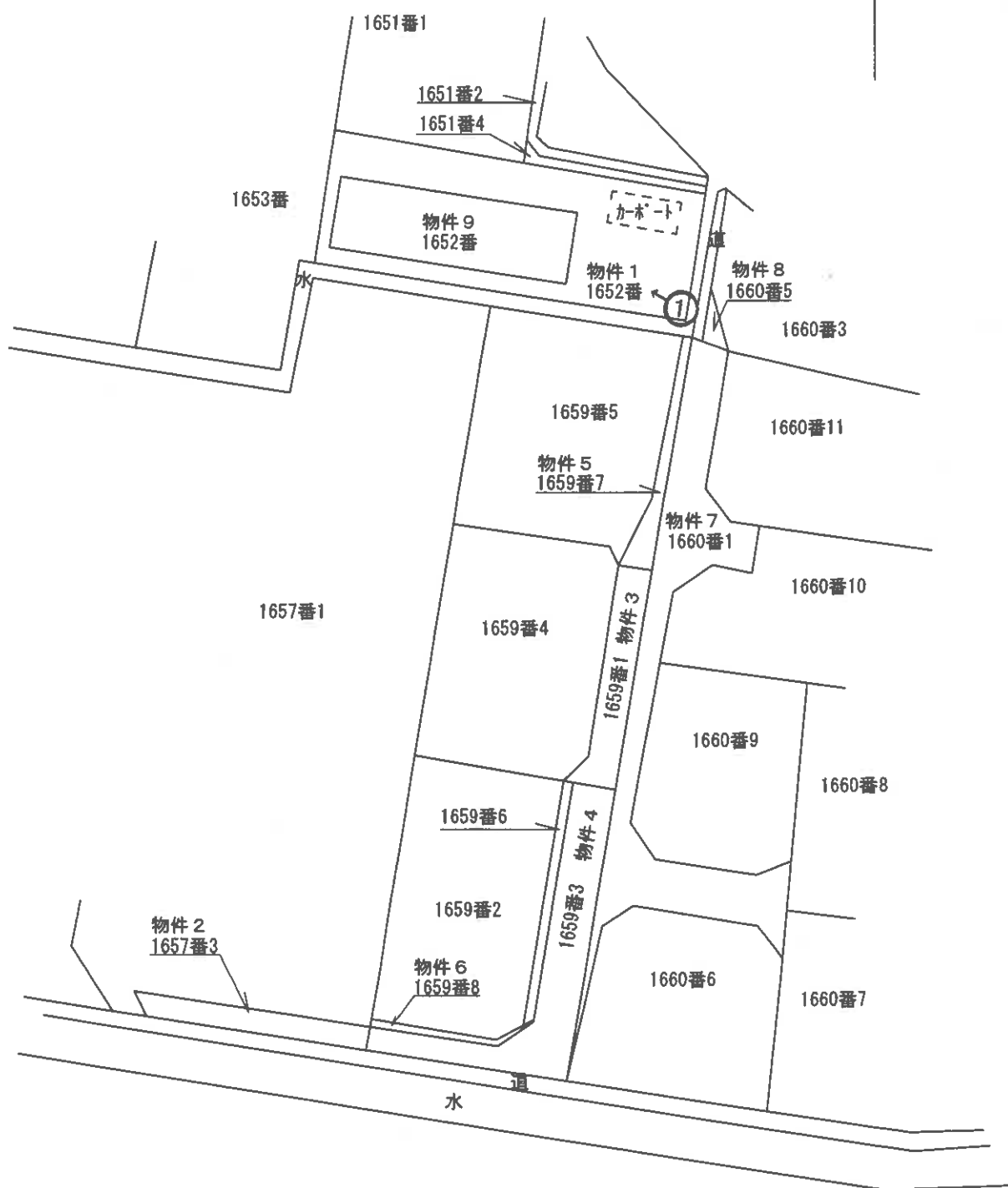
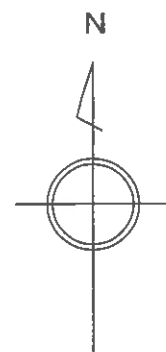
縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

0032984

縮小 (A3-A4)



縮尺：約1/500

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



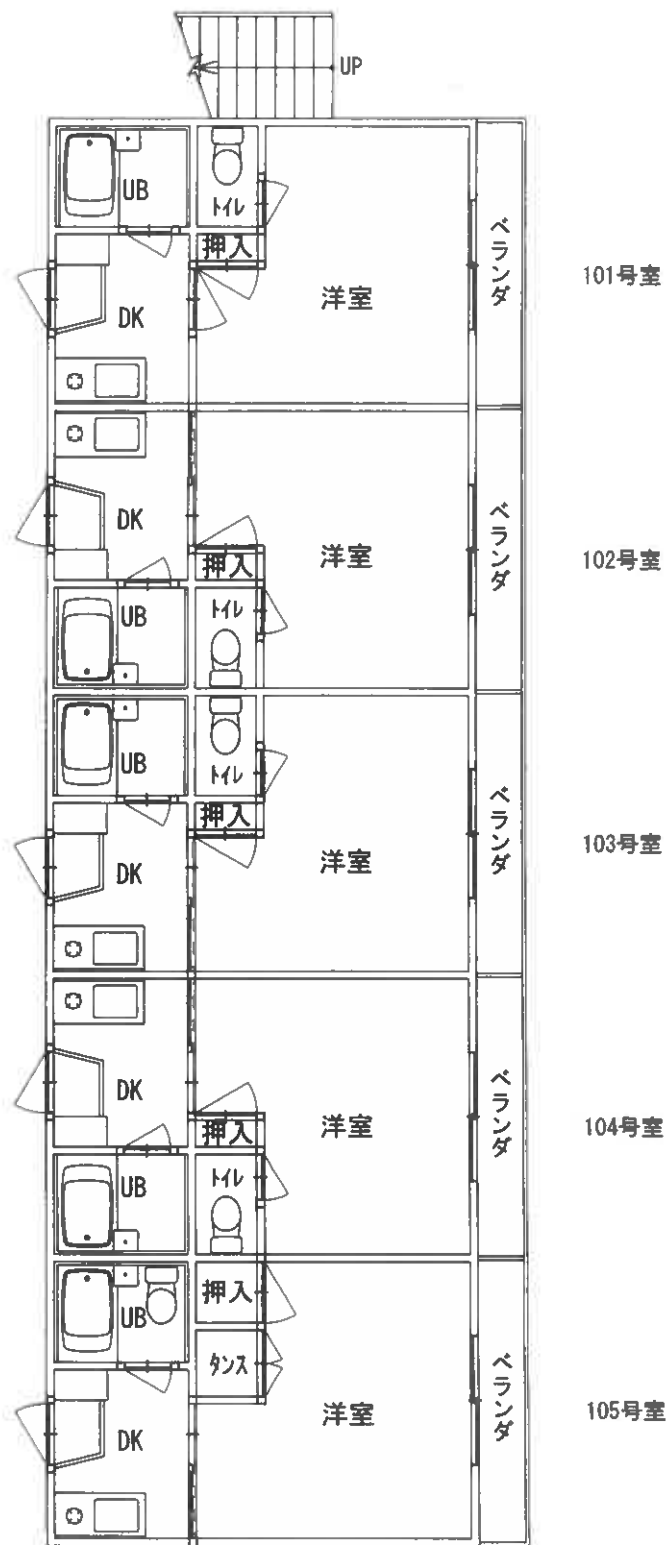
写真撮影位置方向

事件番号

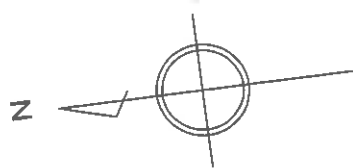
令和7年(々)第3号

土地建物位置関係図

(20 枚目)



1 階

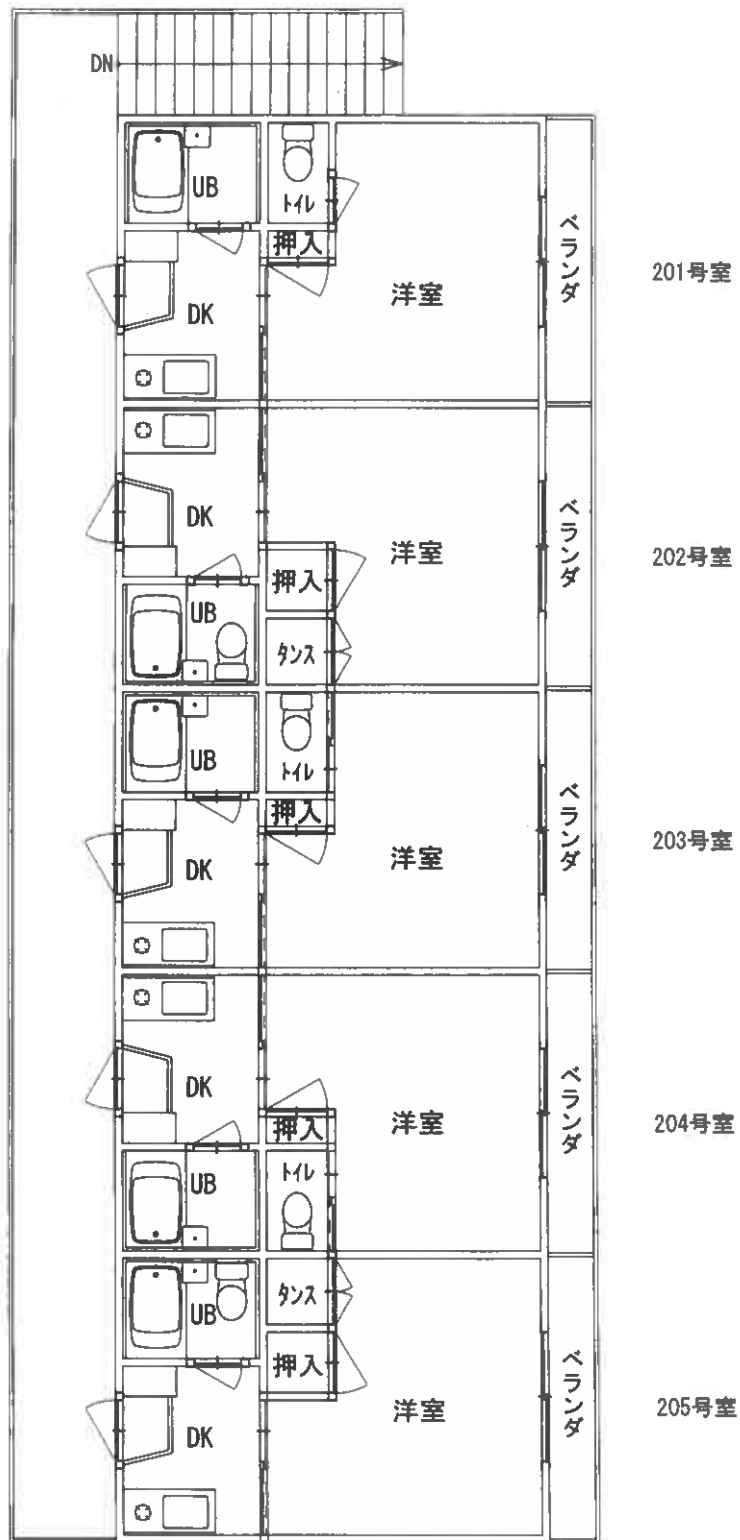


※ 評価人作成図面
写真撮影位置方向 … 記載省略

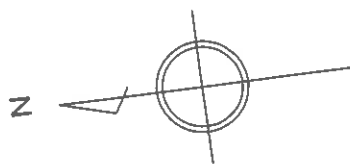
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第3号	
家屋番号	1652番	縮尺: 約1/100
間 取 図		

(21 枚目)



2 階



※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向 ... 記載省略

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7年(ケ)第3号	
家屋番号	1652番	縮尺: 約1/100
間 取 図		



写真1

本件建物の
外観



写真2

202号室
玄関から洋
室向きに撮
影



写真3

202号室
洋室から玄
関向きに撮
影



写真4

202号室
DK(流し台)



写真5

202号室
UB



写真6

203号室
玄関から洋
室向きに撮
影



写真7

203号室
洋室から玄
関向きに撮
影



写真8

203号室
DK(流し台)



写真9

203号室
UB

令和7年(ケ)第3号

令和7年4月8日 現地調査

令和7年4月16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 5,010,000 円			
内 訳 価 格			
物 件 1 (土 地)	金	1,721,000	円
物 件 2 (土 地)	金	3,000	円
物 件 3 (土 地)	金	2,000	円
物 件 4 (土 地)	金	6,000	円
物 件 5 (土 地)	金	2,000	円
物 件 6 (土 地)	金	1,000	円
物 件 7 (土 地)	金	13,000	円
物 件 8 (土 地)	金	2,000	円
物 件 9 (建 物)	金	3,260,000	円

- 1 一括価格は、物件1ないし9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9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 上記金額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

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。

以 下 余 白

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	宇部市沼二丁目 1652番 宅 地 313.88 m ² 所有者 A	左記にほぼ同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宇部市沼二丁目 1657番3 公衆用道路 37 m ² 共有者 A 持分11分の1	左記にほぼ同じ
3	所 在 地 番 地 目 地 積	宇部市沼二丁目 1659番1 公衆用道路 34 m ² 共有者 A 持分11分の1	左記にほぼ同じ
4	所 在 地 番 地 目 地 積	宇部市沼二丁目 1659番3 公衆用道路 91 m ² 共有者 A 持分11分の1	左記にほぼ同じ
5	所 在 地 番 地 目 地 積	宇部市沼二丁目 1659番7 宅地 23.16 m ² 共有者 A 持分11分の1	公衆用道路

6	所在地 地番 地目 地積	宇部市沼二丁目 1659番8 公衆用道路 5.50 m ² 共有者 A 持分11分の1	左記にほぼ同じ
7	所在地 地番 地目 地積	宇部市沼二丁目 1660番1 公衆用道路 196 m ² 共有者 A 持分11分の1	左記にほぼ同じ
8	所在地 地番 地目 地積	宇部市沼二丁目 1660番5 公衆用道路 3.87 m ² 共有者 A 持分2分の1	左記にほぼ同じ
9	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市沼二丁目1652番地 1652番 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 103.59m ² 2階 103.59m ² 207.18m ² 所有者 A	左記にほぼ同じ
番号	特 記 事 項		
	※法務局備付の公図、地積測量図及び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ているが、土地については地積測量図及び公図のとおりと思われるため、評価においては公簿面積を採用することとした。また本件建物についても概ね建物図面のとおりと思われるため、評価に当たっては公簿面積を採用した。 ※物件2ないし8については持分が売却対象である。		

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ないし8）

位置・交通	J R 宇部線『琴芝』駅の北東方約1.8km【道路距離】 最寄バス停『工学部通』の北東方約240m【道路距離】		
付近の状況	対象地はJ R 宇部線『琴芝』駅の北東方約1.8km付近に位置し、一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域に存する。		
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2種中高層住居専用地域 60% 200% 無 居住誘導区域、高潮浸水想定区域(0.5m～3.0m未満)	
画地条件	物件1 面積	313.88㎡	間口 : 約 2.5m 奥行 : 約 30m 形状 : ほぼ長方形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 平坦地
接面道路の状況	東側 幅員 約4m 舗装 公衆用道路 高低差 等高 ※建築基準法第42条第1項第2号道路である。		
土地の利用状況等	現状は物件1は物件9の建物の敷地、物件1ないし8は公衆用道路 隣地は一般住宅等 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 : 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。 ※ 物件2：1657番3（37㎡）、物件3：1659番1（34㎡）、物件4：1659番3（91㎡）、物件6：1659番8（5.50㎡）、物件7：1660番1（196㎡）、物件8：1660番5（3.87㎡）は公簿地目（現況地目）が公衆用道路であるため、画地条件等の記載を省略する。なお、物件5：1659番7（23.16㎡）は現況地目が公衆用道路であるため、画地条件等の記載を省略する。 ※ 物件1土地に存する樹木が隣地へ越境しているので、十分に留意が必要である。 ※ 物件1土地にカーポートが存するが、土地定着物と判定し、土地価格に含めて評価した。
----------------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件9）

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(登記簿記載)： 昭和62年3月31日 新築 経過年数： 約38年 経済的残存耐用年数： 約7年
仕 様	構 造： 鉄筋コンクリート造2階建
	屋 根： 陸屋根
	外 壁： モルタル等
	内 壁： クロス等
	天 井： ジプトーン等
	床： クッションフロア、木質系床材等
	設 備： 給排水設備、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： 共同住宅 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38年経過している賃貸共同住宅であるが、各室の保守管理の状況はそれぞれ異なる。101号室は雨漏りと思われる跡があり、管理状態が特に悪い。各部屋の洋室の床については、座が緩くなっている部分が多く認められたので、十分に留意が必要である。また外階段のコンクリートが剥落しており、劣化が認められるので、十分に留意が必要である。なお、雨漏りその他建物の瑕疵（アスベスト含有建材の有無、配管の状況、設備等の状況、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ので、十分に留意が必要である。

第5 評価額算出の過程

本件評価対象不動産は貸家及びその敷地である。したがって本件においては積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

① 物件1～8（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	27,000	83 / 100	313.88	80 / 100	5,627,000
2	27,000	5 / 100	37.00	100 / 100	50,000
3	27,000	5 / 100	34.00	100 / 100	46,000
4	27,000	5 / 100	91.00	100 / 100	123,000
5	27,000	5 / 100	23.16	100 / 100	31,000
6	27,000	5 / 100	5.50	100 / 100	7,000
7	27,000	5 / 100	196.00	100 / 100	265,000
8	27,000	5 / 100	3.87	100 / 100	5,000
合 計					6,154,000

※持分による補正後の価格（カ）

物件2：50,000円×1/11（持分）≒5,000円

物件3：46,000円×1/11（持分）≒4,000円

物件4：123,000円×1/11（持分）≒11,000円

物件5：31,000円×1/11（持分）≒3,000円

物件6：7,000円×1/11（持分）≒1,000円

物件7：265,000円×1/11（持分）≒24,000円

物件8：5,000円×1/2（持分）≒3,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇部（県） -14

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,100 \text{ 円/㎡} \times 100.6 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 90 = 27,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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。

物件1

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
街路条件	接道状況及び街路の系統連続性等	▲ 10	90 / 100
画地条件	方位	3	103 / 100
画地条件	間口奥行等	▲ 10	90 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			83 / 100

物件2ないし8

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
その他	現況道路	▲ 95	5 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			5 / 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9 (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
9	250,000	207.18	0.08	4,144,000

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 : 45 年
 ・経過年数 : 38 年 ・経済的残存耐用年数: 7 年
 ・観察減価率 : 50%

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。

$$\begin{aligned} \text{※現価率} = & \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年} / \text{経済的} \\ & \text{全耐用年数 } 45 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 50\%) = \underline{\underline{0.08}} \end{aligned}$$

2. 積算価格の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用率等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
		イ		
1	5, 627, 000	40%	法定地上権	2, 251, 000
2	5, 000			
3	4, 000			
4	11, 000			
5	3, 000			
6	1, 000			
7	24, 000			
8	3, 000			
				2, 251, 000

イ 土地利用率等価格： 物件1の土地利用率等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ		積算価格 (円) (ア±イ)	価格構成比
1	5,627,000	-	2,251,000	3,376,000	34.37%
2	5,000			5,000	0.05%
3	4,000			4,000	0.04%
4	11,000			11,000	0.11%
5	3,000			3,000	0.03%
6	1,000			1,000	0.01%
7	24,000			24,000	0.25%
8	3,000			3,000	0.03%
9	4,144,000	+	2,251,000	6,395,000	65.11%
積算価格 (合計)				9,822,000	100%

以 下 余 白

Ⅱ. 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	粗利回り イ	その他補正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
2,760,000	0.25	1.00	11,040,000

ア 総収益： 調査時点の現状の賃料（家賃）及び周辺の賃料水準等に基づいてに査定した。本賃料は将来の収益を確定するものではない。なお、駐車場使用料及び共益費については収益に含めて評価した。

$$\begin{array}{rclcl} \text{月額収益} & & & & \text{年間総収益} \\ 230,000\text{円} & \times & 12\text{ヶ月} & = & 2,760,000\text{円} \end{array}$$

イ 粗利回り： 現在の空室率、周辺の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益性・用途、維持管理の状態、耐用年数等を総合的に勘案して査定した。

ウ その他補正： 必要なし

以 下 余 白

第6 評価額の判定

I. 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。本件においては評価対象不動産が新築後相当の年数が経過した貸家及びその敷地であること等を考慮して、対象不動産の費用性・個別性を反映した積算価格と収益性を反映した収益価格の割合を5:5で案分し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	占有減価修正前の 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
	9,822,000	1.00	9,822,000
②収益価格			11,040,000
③調整後の価格			10,431,000

イ 占有減価修正： 必要なし

II. 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、下記のとおり評価額を求めた。なお、内訳価格については積算価格の価格構成比で案分して査定した。

番号	調整後の価格 (円)	価格構成比	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	10,431,000	34.37%	0.80	0.60	1,721,000
2		0.05%	0.80	0.60	3,000
3		0.04%	0.80	0.60	2,000
4		0.11%	0.80	0.60	6,000
5		0.03%	0.80	0.60	2,000
6		0.01%	0.80	0.60	1,000
7		0.25%	0.80	0.60	13,000
8		0.03%	0.80	0.60	2,000
9		65.11%	0.80	0.60	3,260,000
一括価格(合計)					5,010,000

ウ 市場性修正： 本件建物は築年数が古いこと及び維持管理状態が各部屋によって異なり、維持管理が全般的に劣ること、現在の賃貸借の状況等による市場性の減退の程度等を総合的に勘案して査定した。

エ 競売市場修正：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7 参考価格資料

1 地価調査価格【宇部(県)－14】

所 在：宇部市開3丁目162番3「開3-9-46」

価 格：25,100 円/㎡

位 置：JR宇部線「東新川」駅の北東方、道路距離約3.6mに位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：309㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 道 路：南側 5 m 市道 に接面

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（非線引都市計画区域）、風致地区
（ 建蔽率 40% 、 容積率 60% ）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件 1：4,207,875 円

物件 2：非課税

物件 3：非課税

物件 4：非課税

物件 5：非課税

物件 6：非課税

物件 7：非課税

物件 8：非課税

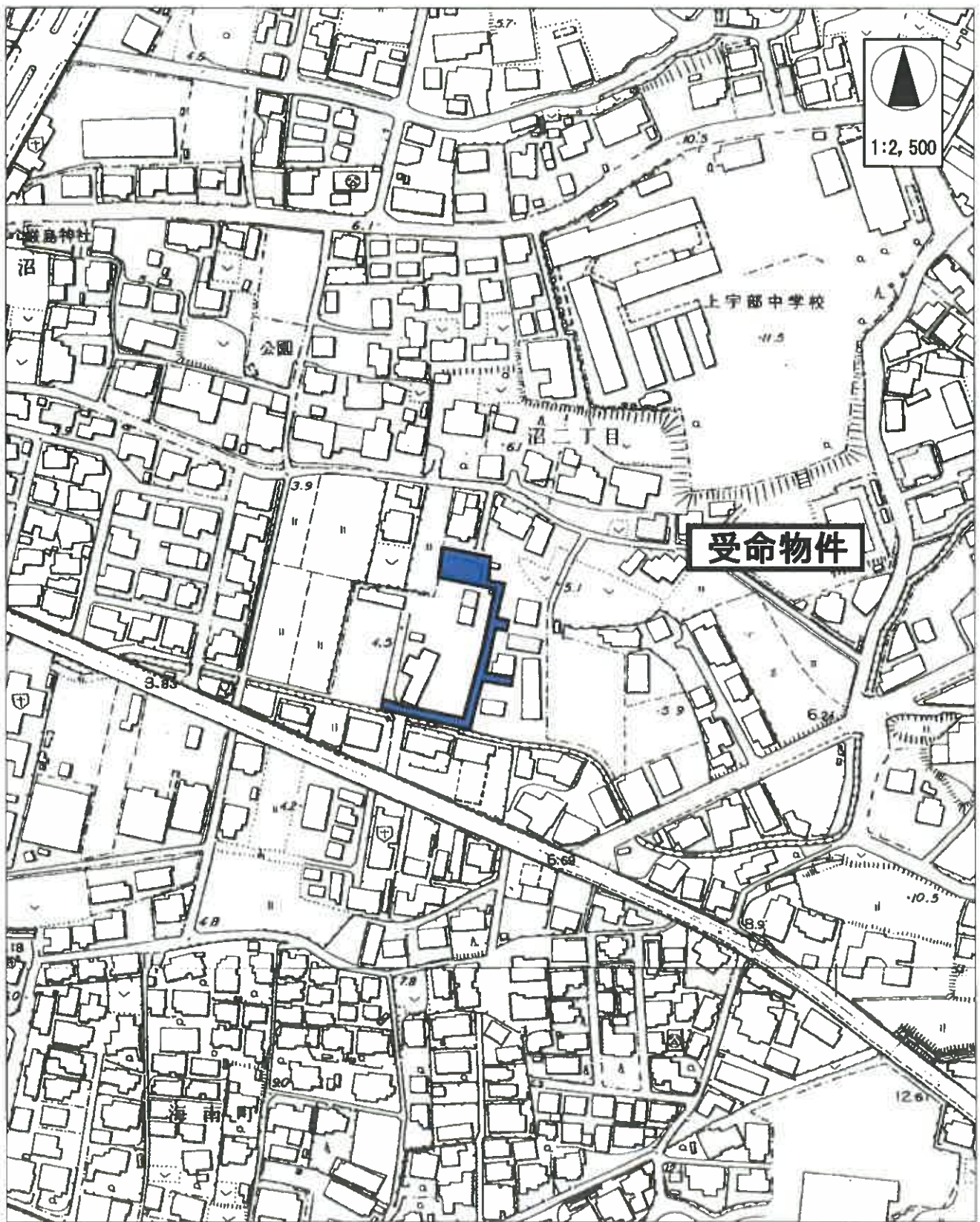
物件 9：8,215,972 円

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8 附属資料の表示

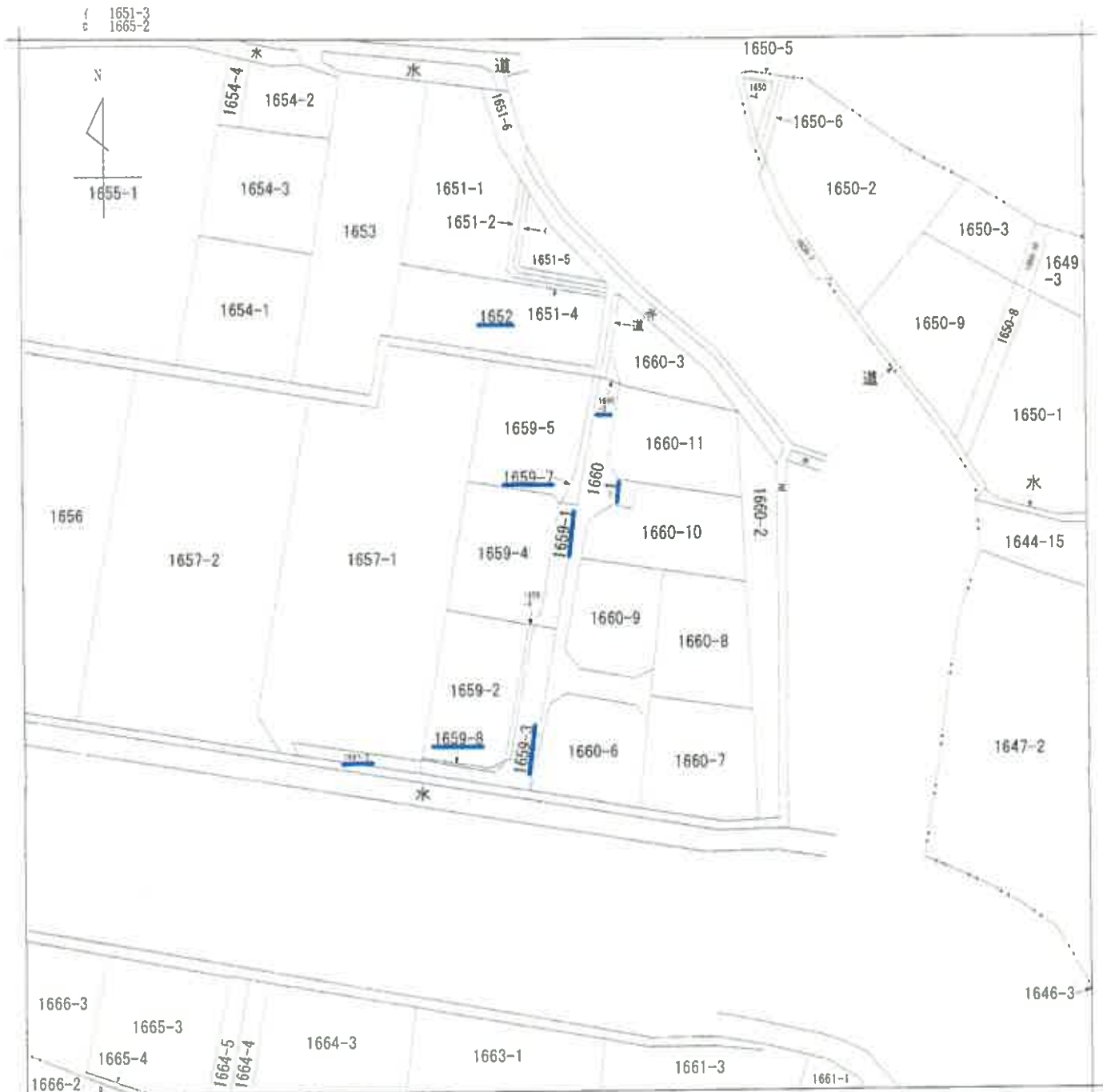
- 1 受命物件の位置図(宇部市役所『宇部市全図』縮尺1:2,500)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 土地所在図・地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真【3枚】

位置図

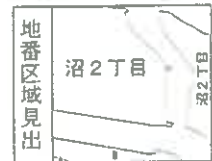


宇部市役所「宇部市全図」より転載

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 沼崎町
B 沼2丁目

請求部	所 在				宇部市沼二丁目		地 番	1659番1	
出力縮尺	縮尺不明		精 度 区 分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる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7年1月6日

東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号: M32547

登記年月日：昭和61年6月19日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
山口地方支務局(支務局管轄)
令和7年1月6日 東京法務局豊島出張所

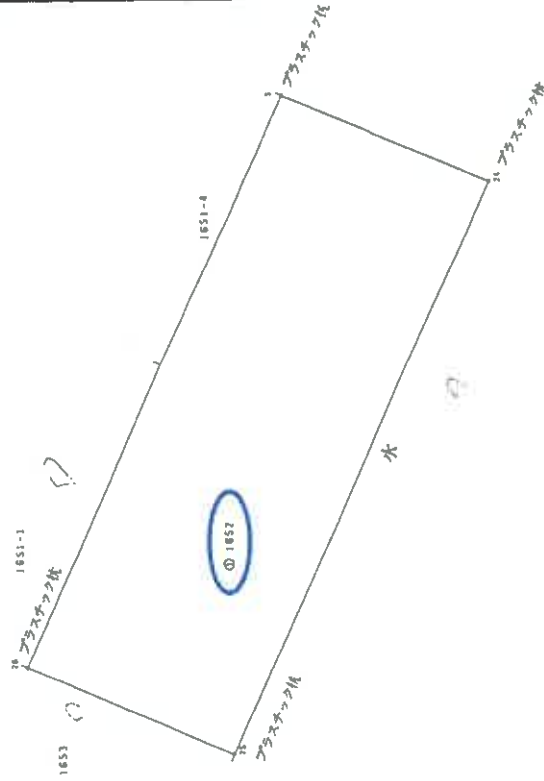
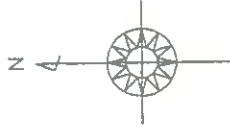
前 1652 新 1652

昭和61年6月9日 登記

土地所在図
地積測量図

地 番 1652

土地の所在 宇部市大字上宇部字下木 二丁目



座標求積表

順 番	座 標	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1)Y_n$	延 積
1	1652	-19.876	-51.250204	29.208
2	81.460	-74.085	528.834345	19.346
3	76.290	2.889	-2.652051	29.213
4	64.503	7.189	157.848423	10.505
5	74.311	627.765963	313.8429815	
合 計		面積	313.84 m ²	
地 積		坪 数	94.949	

作製者
土地家屋
調査士

月 27日(作製)

申請人

地図番号

縮尺 1/250

0032787

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。

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 支部 支局 管轄
令和7年1月6日 東京法務局豊島出張所

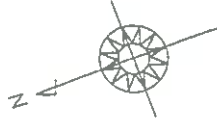
前 1657-1 新 1657-1 3

昭和61年8月7日 登記

土地所在図
地積測量図

1657-1
1657-3

土地の所在
宇部市大字土宇部字平太木沼二丁目



水

座標求積表

地番 測点	1657-3	Y	X	(Xn+1-Xn-1)・Yn	距離
K-2	19.083	-32.580	-503.43100	2.455	
32	17.560	-36.280	197.028180	17.332	
35	14.462	-35.025	-143.038175	2.005	
34	72.131	-57.263	-225.475623	10.503	
		総面積	75.957262		
		面積	32.9788810		
		地積	37.97 m ²		
		倍率	11.488		

地番 1657-1
1415.80 - 37.9788810 1377.8211190
地積 1377.82 m²
坪数 416.290

1657-1

1657-2

1659-5

1659-4

1659-2

1659-8

1659-3

1659-1



作製者
土地家屋
調査士

申請人

地図番号

1/500

0032790

山口県土地家屋調査士会館蔵

東京法務局豊島出張所

昭和61年7月30日登記

前	1659	1659	1659
	3	3	3
		6	-6

地 點	1959-6	X_n	Y_n	$[X_n - 1 - X_{n-1}]^2$	距 离
K-15	11.144	-24	416	410.841596	19.658
K-24	11.750	-23	804	416.306688	0.648
K-17	28.630	-15	405	271.560156	19.210
47	29.814	-15	954	278.971844	0.604
		总	1660	22.073996	
		每	1.0019900		
		每	11.100 m		
		每	3.374		

地番 102.33 - 11.0019980 = 91.3280020
地積 91.32 m²
坪数 27.626

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地所在図
地積測量図

1659-5
1659-7

地番

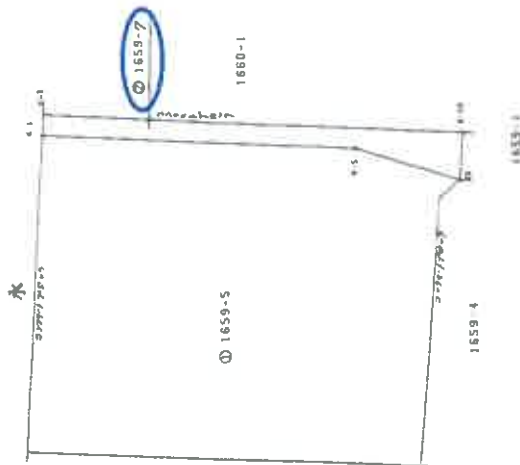
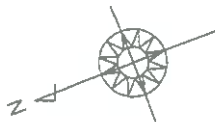
沼二丁目

宇部市大字上宇部等下太本

土地の所在

昭和61年7月30日登記

前
1659-5
1659-5
1659-5
1659-5



座標求積表

地番	座標	Y	X	(Xn+1-Xn-1)Yn	距離
1659-5	43.737	2.139	-20.020942	1.000	
K-1	43.710	3.832	67.667208	14.296	
K-5	45.053	-2.105	35.41330	3.166	
20	44.716	-4.422	-05.22080	2.342	
K-10	62.833	3.054	56.532334	19.406	
K-7			46.320945		
		座標	23.1604725		
		座標	23.16		
		座標	7.016		

地番 1659-5
309.07 = 23.1604725 = 285.9095275
地積 285.90 m²
坪数 66.487

作製者
土地家屋
調査士

申請人

地図番号

7月 8 日作製

縮尺
1/250

0032794

山口県土地家屋調査士会用品

登記年月日：昭和61年7月30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。

(山口県地方支局支局管轄)

令和7年1月6日

東京法務局豊島出張所

登録官

地図整理番号：M32554

令和7年1月6日

東京法務局豊島出張所

地圖整理番号:M32556

1659-2

1659-8

沼二日

土地の所在

昭平6年7月31日 登記

作製者

土地家屋調査士

6月 23日(製作)

申請人

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

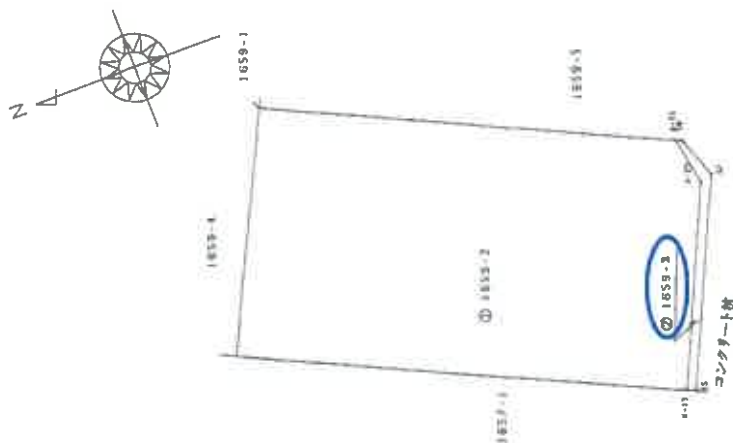
0032795

地番	○ 1559-2	5.5014040 =	240.2385160
	253.74 -	地積	240.23 m ²
		坪数	75.092

地番 ① 1659 2

教育兴邦

地 點	周 期	1959-8	Y	X	Y-X	Y-X-1	Y	X	Y-X
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-75	11.144	-24.445	3.484626	0.328				
	K-33	10.730	-25.761	-99.723780	2.357				
K-13	14.852	-35.755	-33.437680	4.693					
地 點	周 期	1959-8	Y	Y-X-1-X-1-Y					
地 點	15	14.43	-35.925	169.781550	0.426				
	37	10.126	-26.573	95.05427	0.308				
	38	10.048	-24.518	-75.030594	2.112				
	K-								



ボンド・ド・ボンド

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。
(山口地方税務局宇部支局管轄)
令和7年1月6日 東京事務所 豊島区税務所

令和7年1月6日 東京法務局豊島出張所

登記

地圖整版番号: M32558

$$\frac{(1/2)}{}$$

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図面である。
(山口地方法律局宇部支局管轄)
令和7年1月6日 東京法律局豊島出張所

各階平面図

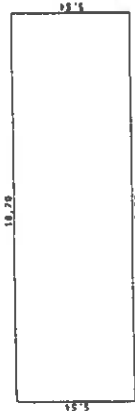
家屋番号	1652番
建物の所在	宇部市大字上宇部字赤木1652番地

建物図面
(各階平面図)

昭二丁目

昭和62年4月8日登記

1階・2階
(各階同型)



式換表

$$\begin{array}{l} 5.54 \times 18.70 = 103.5980 \\ 103.5980 \\ \hline \text{床面積 } 103.59 \text{ ㎡} \end{array}$$



製作者

縮尺 1/250

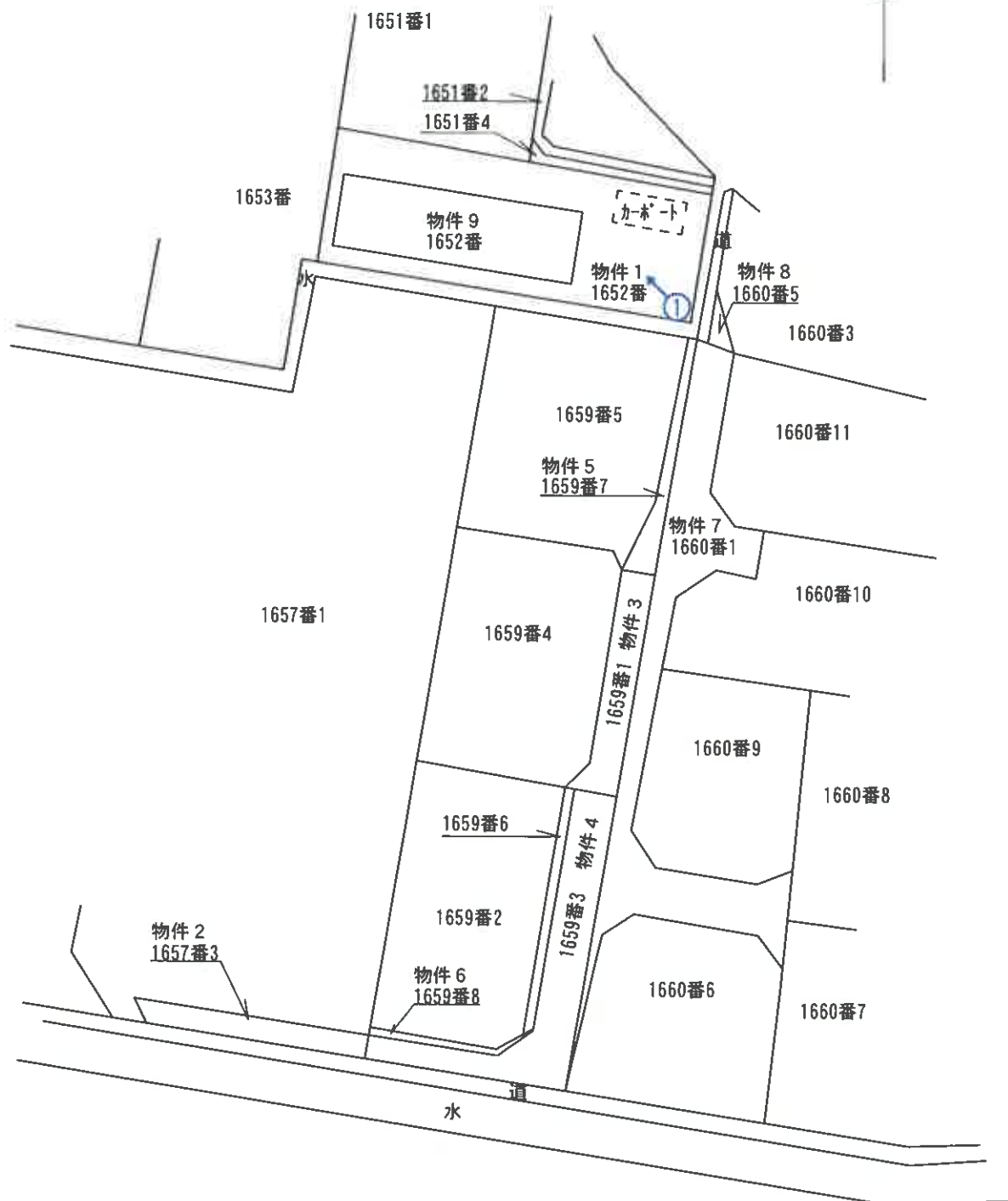
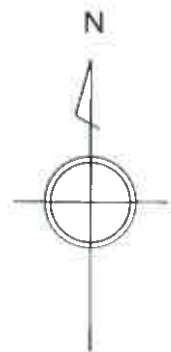
申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

0032984

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

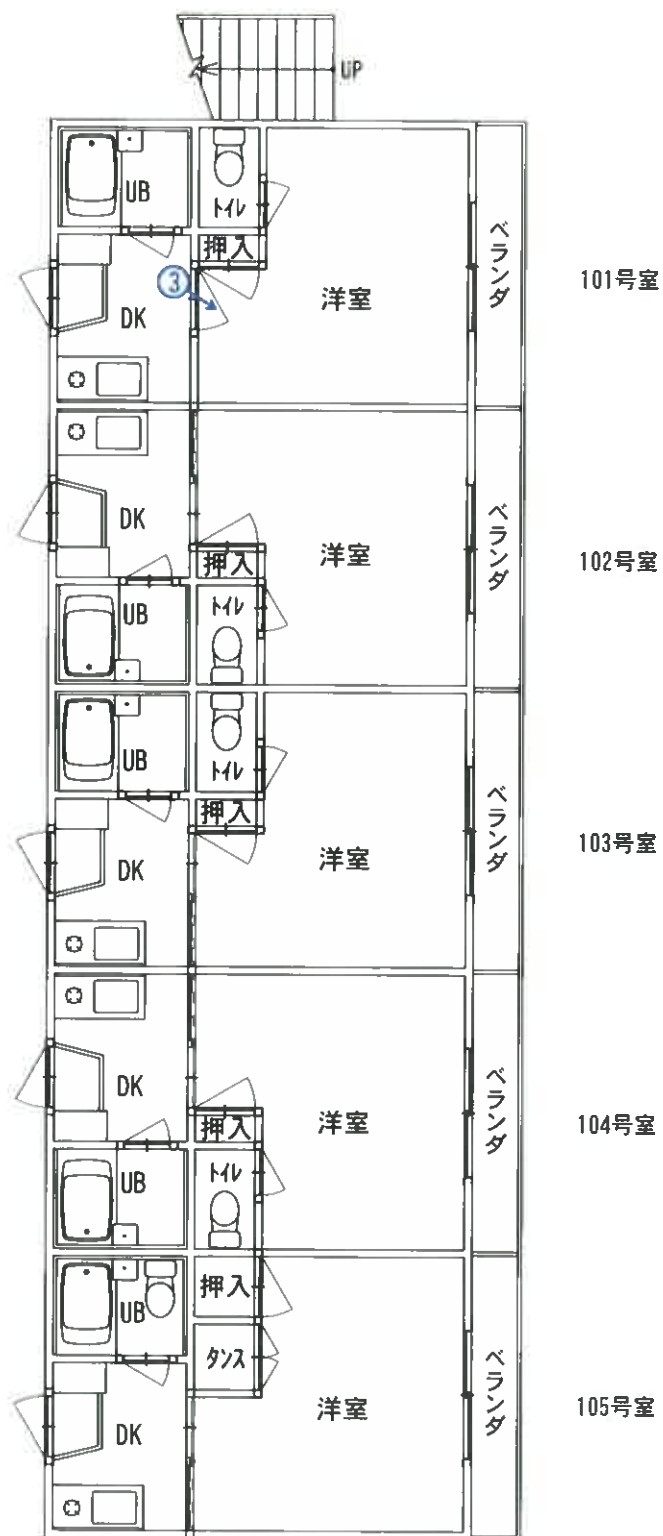
縮尺：約1/500

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。

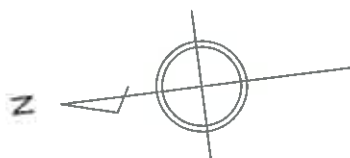
事件番号

令和7年(々)第3号

土地建物位置関係図



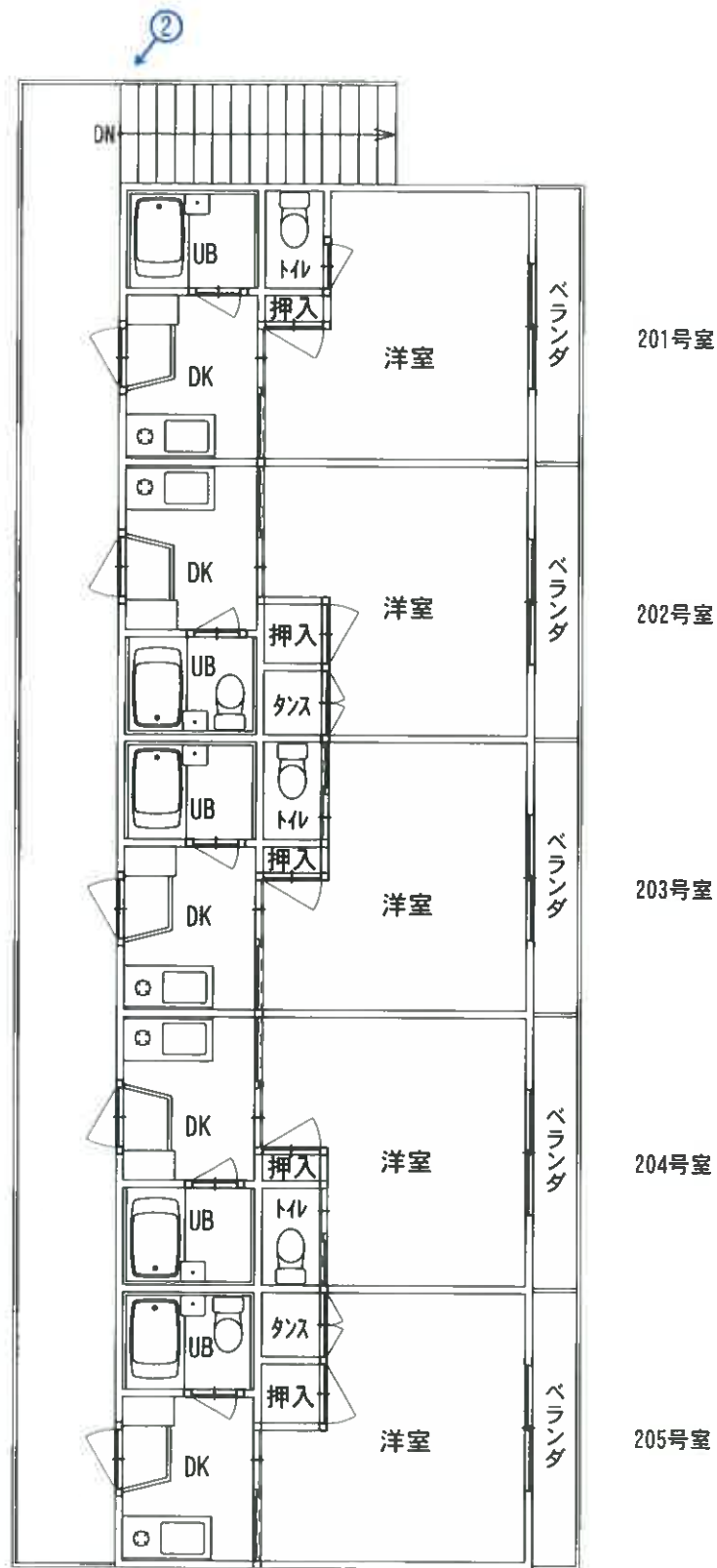
1 階



○→ は、写真撮影位置

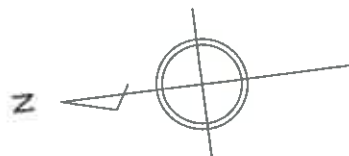
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第3号	
家屋番号	1652番	縮尺：約1/100
間 取 図		



○➡ は、写真撮影位置

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7年(ヶ)第3号	
家屋番号	1652番	縮尺：約1/100
間 取 図		



① 本件土地建物



② 外階段のコンクリートの剥落等の状況

現 況 写 真



③ 101号室の天井の状況

現 況 写 真