

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	日 時 令和 7 年 9 月 16 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 10 月 7 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 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）
1～3	372,000 297,600	一括	74,400	11,040	2,894
1	116,000				
2	55,000				
3	201,000				
	630,000		(法63Ⅱ①申出額)		



物 件 目 録

- 1 所 在 宇部市大字東岐波字立山
 地 番 3 8 5 4 番 3
 地 目 宅地
 地 積 3 3 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 宇部市大字東岐波字立山
 地 番 4 9 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 5 . 9 4 平方メートル
- 3 所 在 宇部市大字東岐波字立山 3 8 5 4 番地 3、4 9 5 番地
 2
 家屋 番号 3 8 5 4 番 3
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 4 9 . 4 2 平方メートル



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 ~ 3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

- ・ 物件番号3建物の登記床面積は、物件番号1土地及び物件番号2土地を合計した登記地積数量を若干超過している。物件番号3建物が売却対象外の隣地側に越境している可能性も考えられるが、詳細は不明である。
- ・ 物件番号3建物に取り付けられているセンサーや警報機器などの警報設備は、売却対象外物件である。

《 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 宇部市大字東岐波字立山
 地 番 3854番3
 地 目 宅地
 地 積 33.33平方メートル

- 2 所 在 宇部市大字東岐波字立山
 地 番 495番2
 地 目 宅地
 地 積 15.94平方メートル

- 3 所 在 宇部市大字東岐波字立山3854番地3、495番地
 2
 家屋 番号 3854番3
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 49.42平方メートル



令和6年（ヌ）第26号
令和7年2月3日受理
令和7年 4 月 10 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立山

地 番 3 8 5 4 番 3

地 目 宅地

地 積 3 3 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 宇部市大字東岐波字立山

地 番 4 9 5 番 2

地 目 宅地

地 積 1 5 . 9 4 平方メートル
- 3 所 在 宇部市大字東岐波字立山 3 8 5 4 番地 3、4 9 5 番地 2

家屋 番号 3 8 5 4 番 3

種 類 店舗・居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 4 9 . 4 2 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
■本件建物の警備会社社員	債務者との間での本件建物の警備契約は終了していますが、契約に基づいて本件建物に取り付けたセンサーや警報機器などの警報設備は当社に所有権がありますので、いずれ当社が引き上げる必要があります。 債務者と連絡が取れず、警備設備の引き上げ作業を行うことができない状況が続いており、このまま債務者と連絡が取れない状況が続けば、競売による買受人の方に、本件建物内に立ち入って警備設備の引き上げ作業を行うことなどについてご協力いただく必要が生じる場合があると思われます。 (令和7年3月17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、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 債務者は現況調査期日の通知を受けながら、連絡もなく、現況調査にも立ち会わないため、現況調査に当たり、債務者の陳述を得ることができなかった。
- 3 本件物件の状況から、本件建物は、債務者が店舗として占有しているものと認められる。
- 4 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね建物図面及び土地建物位置関係図のとおり形状であると思われるが、建物図面上の本件土地の形状と、公図及び地積測量図上の本件土地の形状は異なっており（本件土地北側及び南西側の辺長につき、建物図面上の辺長の方が地積測量図上の辺長よりも長く、公図上の本件土地の形状は地積測量図上の形状に近い。）、現地において、物件2土地の北西側角部分には境界標など境界を示す事物が見当たらなかったこと、地積測量図は、本件土地に関しては分筆後の残置としてのものであり必ずしも精度が高いものではなく、公図も精度が高いものではないことから、本件土地の形状・境界は不明確であり、本件土地の形状等を明らかにするためには、隣地所有者等の関係人の立会いのもと、専門家による測量等の手続が必要であると思われる。
- 5 物件1土地北東角付近にポールがある。
- 6 本件建物に取り付けられているセンサーや警報機器などの警備関係設備は、警備会社の所有物であり、買受人は、警備会社によるこれら警備関係設備の取り外し・引き上げ作業に協力せざるを得ない可能性がある。
- 7 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2月5日(水)	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2月5日(水) 10:38~10:39	山口地方法務局	登記事項証明書等交付申請
7年2月5日(水) 15:34~15:36	山口地方法務局	登記事項証明書等受領
7年3月4日(火) 13:15~13:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年3月5日(水)	執行官室	債務者に対し現況調査期日通知書郵送
7年3月17日(月) 13:30~15:00	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
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7年3月17日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入ることを試みたが、鍵の構造等のために解錠することができなかった。 そのため、本件建物の警備会社の協力を得て、警備会社が預かっている本件建物の鍵を用いて警備会社社員に解錠させて、本件建物内に立ち入り、調査を行った。 ☐ 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)



(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	宇部市大字東岐波宇立山				地番	3854番3		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標換番号又は記号	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2月5日

山口地方務局

登記官

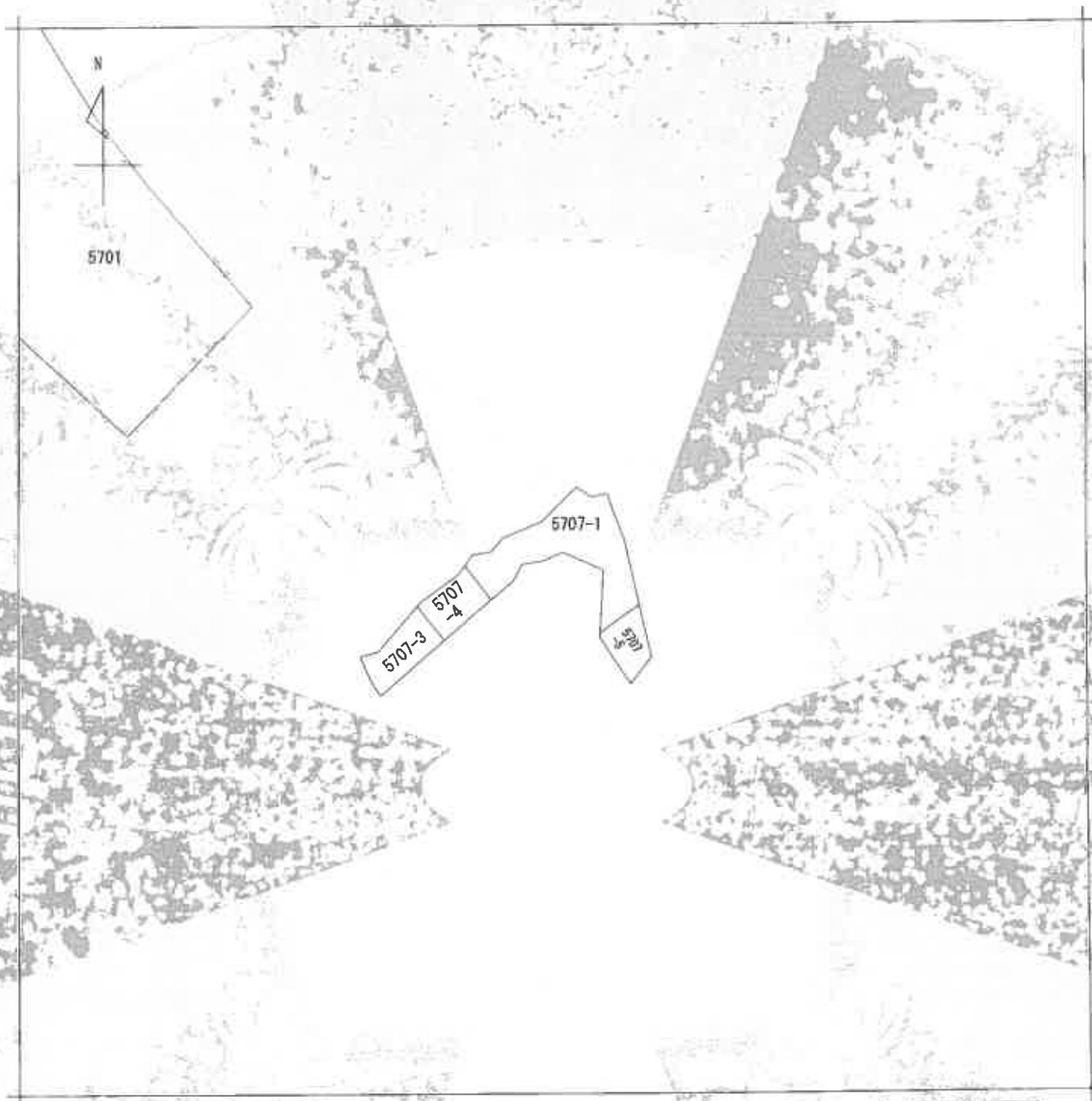
請求番号：17-3

(1/1)

縮小 (A3-A4)

(6 枚目)

公用



(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	宇部市大字東岐波字永原				地番	5707番1			
出力縮	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。

(山口地方方法務局宇部支局管轄)

令和7年2月5日

山口地方方法務局

登記官

請求番号: 17-4

(1/1)

縮小 (A3-A4)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和58年2月23日

公理

土地所在図 地積測量図

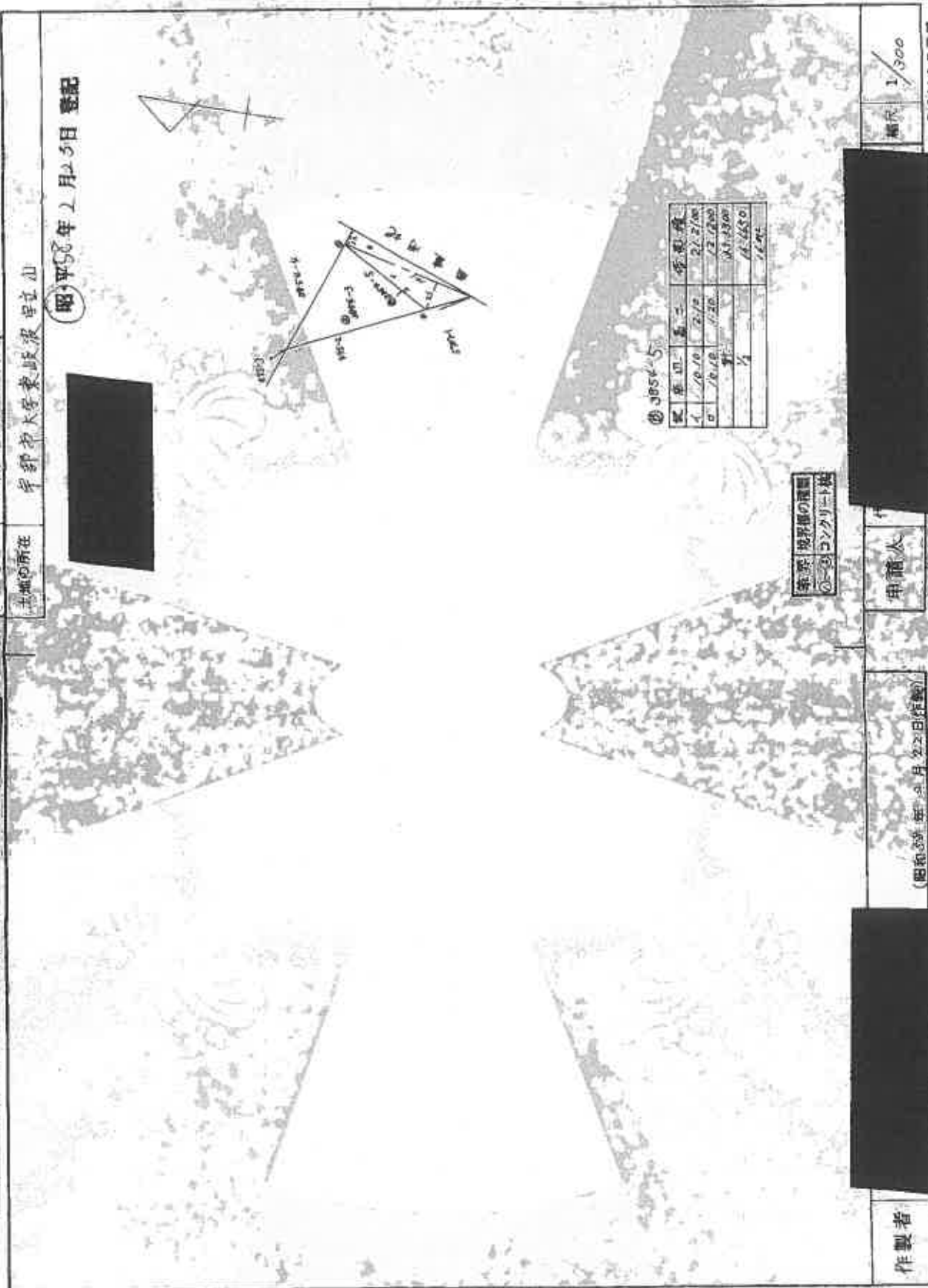
3854-5

番 3854-5

土地の所在 宇都宮市大宮東岐波根立山

昭和58年2月23日 登記

前 3854 後 3854-5 新 3854-5



筆界 境界線の位置
②-③ コンクリート杭

作製者

申請人

(昭和58年2月22日作成)

縮尺 1/300

0174655

(8 枚目)

登記年月日：昭和58年2月23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。
(山口地方建設局手帳課所管)

令和7年2月5日

山口地方建設局

登記官

(9 枚目)

縮小 (A3→A4)

土地所在図 地積測量図

①

前 495-2 後 495-2 新 495-2

地積

495-4

(昭和58年2月23日登記)

宇都宮市大宮東岐波幸立山

土地所在



地積	面積	倍率
1	0.45	0.45
2	0.77	0.77
3	0.77	0.77

境界・地界線の種類
①-③ コンクリート杭

代位

申請人

(昭和58年2月23日登記)

作製者



縮尺 1/300

0178328

請求番号：17-6

登記年月日：令和2年5月15日

公用

各階平面図

建物図面

(各階平面図)

家屋番号 3854番3

建物の所在 宇都宮市大字夏坂新平立山3854番地3、495番地2



求積表

①	2.040 × 10.080	=	20.58360
②	4.740 × 2.080	=	9.85920
③	4.740 × 8.010 × 0.500	=	18.98370
合計			49.42650
床面積			49.42㎡

縮小 (A3→A4)

作製者

土地家屋調査士

7号作図用

縮尺 1/250

申請

縮尺 1/500

(10枚目)

登記番

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。
(山口県方法務局宇都宮支局管轄)

令和2年5月15日

山口県方法務局

これは図面に記録されている内容を証明した書面である
(山口地方法務局字部支局管轄)
令和7年2月5日 山口地方法務局

令和7年2月5日

山口地方建設局

登記官

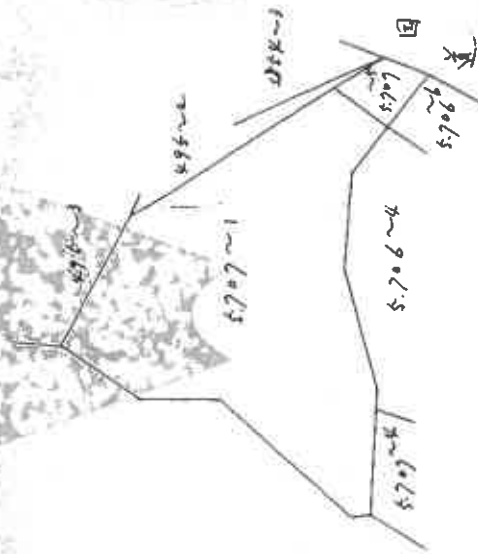
(11 枚目)

通小 (A3-A4)

請求番号: 17-7

(2/2)

場所	新潟県
土地の所在	宇都宮市大字東横渡字永森



作製年月日
昭和十七年三月廿五日

NO
NO
NO

電

0177456

尺	1
寸	300

1970-1975

宁波市大宁东波字永带

地積測量

部

4907-1

1-6065

5901-5

平 年 月 日 記

昭和51年3月19日 登記

作 者 姓 名

御臨幸也

中国地方建設院山口工務事務所

人

—

縮小 (A3-A4)

一

0177457

圖書分類號：17-7

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

(12 级)

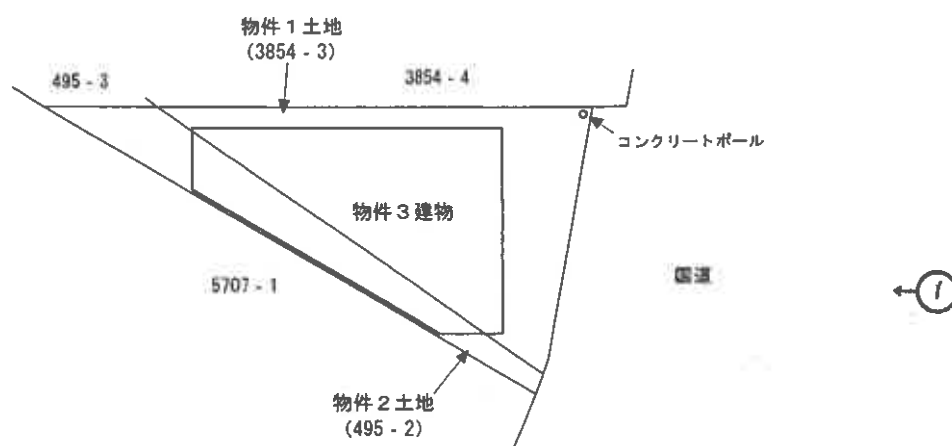
2002년 12월

三〇 野矢 武雄

これは図面に記載されて、その内容を説明した書面である
(山口地方生業局手紙支局書簡)
宣統元年2月5日 山口地方生業局

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250



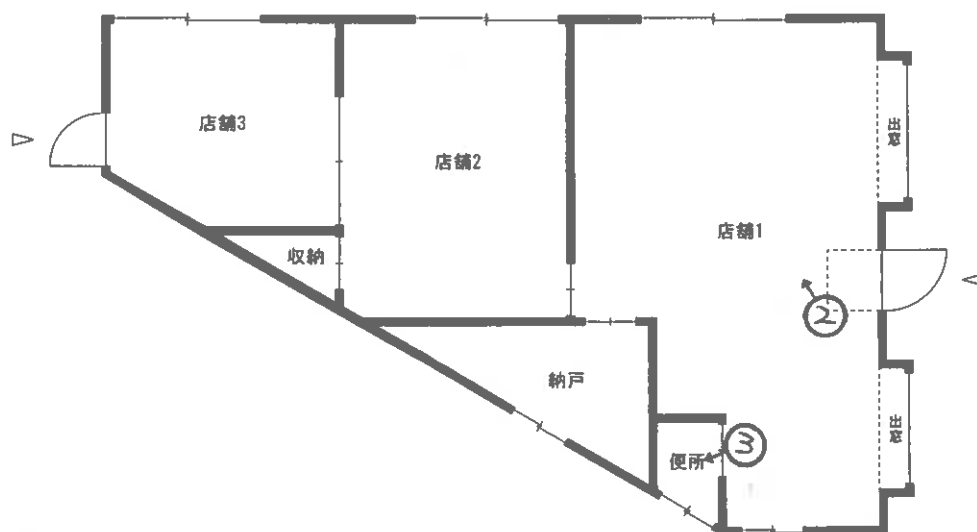
※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

(13 枚目)



※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

※本図は建物の間取りの概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

図面名称

建物間取図

縮尺

約1/100



写真 1

本件物件の外観



写真 2

店舗 1



写真 3

便所

令和6年（ヌ）第26号
令和7年3月17日 現地調査
令和7年5月 2日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原田 一雄

第1 評価額

一括価格	
金 372,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 116,000 円
物件2(土地)	金 55,000 円
物件3(建物)	金 201,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	宇部市大字東岐波字立山 3854 番 3 宅地 33.33 m ²	(特記事項参照)
2	所在地 地番 地目 地積	宇部市大字東岐波字立山 495 番 2 宅地 15.94 m ²	(特記事項参照)
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市大字東岐波字立山 3854 番地 3、495 番地 2 3854 番 3 店舗・居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 49.42 m ²	(特記事項参照)
番号	特記事項		
1、2	・物件 1、2 土地については、公図及び地積測量図等記載の形状と現況の形状とが異なる。なお、物件 1、2 土地の現況の形状は、概ね建物図面に記載の形状のとおりと思われる。また、物件 1、2 土地の現況の地積数量は、登記地積数量より大きい可能性がある。 ・土地建物位置関係図は、建物図面等を参考に、物件 3 建物の敷地として利用されていると思われる範囲を概測し、図示したものであり、物件 1、2 土地の境界及び形状等を確定するものではない。 ・物件 1、2 土地の境界及び地積数量等を明確にするには、専門家による調査及び測量等が必要となる。なお、物件 1、2 土地の評価においては登記地積数量を採用するが、測量等の結果により、地積数量の増減の可能性があることに留意されたい。		
3	・物件 3 建物の登記床面積は、物件 1、2 土地を合計した登記地積数量を若干超過している。なお、物件 3 建物が隣地側に越境している可能性も考えられるが、詳細は不明である。		

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、2）

位置・交通	JR 宇部線「丸尾」駅の北東方・道路距離約 1.3 km 「東岐波中学校前」バス停の北東方・道路距離約 120m	
付近の状況	国道沿いに一般住宅、併用住宅、店舗等が見られる地域。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想される。	
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 第一種住居地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	物件1及び2土地を一体画地として、間口約 9.5m、奥行約 18.0m、規模約 49.27 m ² （登記数量）、不整形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南東側で幅員約 18m の舗装国道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※）に、ほぼ等高に接面する。（※宇部市建築指導課聴取）	
土地の利用状況等	物件3建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅の敷地等。	
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、通常の費用で敷地内への引込み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	・対象地の南西側には擁壁が設置されており、南西側隣地より 2m 以上高い箇所もある。なお、当該擁壁の安全性等については詳細不明であり、対象地における建物の再建築等に際しては、山口県建築基準条例（第 7 条）についても注意が必要となる。	

	・対象地の北東側角付近にコンクリートポール(用途不明)が存する。また、対象地南東側(国道側)境界付近の上空を電線等が通過している。 ・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである。(宇部市教育委員会聴取) ・対象地は過去に美容室の敷地として利用されていたと思われるが、土壌汚染の可能性については詳細不明である。なお、土壌汚染については、専門的な調査は行っておらず、不確定要素があるため、これを評価上考慮外とした。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 51 年月日不詳新築 経 過 年 数 ：約 49 年 経済的残存耐用年数：なし
仕様	構 造 ：木造 屋 根 ：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ：サイディングボード、吹付け等 内 壁 ：クロス、合板等 天 井 ：クロス、化粧石膏ボード等 床 ：ビニル床シート、無垢板等 設 備 ：電気、給排水、便所(汲取り)等
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途：店舗・居宅 間 取 り ：添付「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	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・対象建物の建築確認等の記録は確認できなかったため、対象建物の建築基準法等に関する法適合性については詳細不明である。(宇部市建築指導課聴取) ・セキュリティーシステムが存する。当該システムは警備会社の所有とのことである。(現況調査報告書参照) ・対象建物は店舗として利用され、居宅としては利用されていないと思われるが詳細は不明である。 ・南西側の擁壁上に建物南西側の基礎部分が存するよう見えるが詳細は確認不能である。 ・雨漏り、シロアリ被害等の有無については詳細不明である。また、アスベスト含有建材の使用の有無等についても詳細不明である。 ・建物に付属する各種設備についての動作確認は不能である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	30,700	0.56	33.33	0.80	458,000
2	30,700	0.56	15.94	0.80	219,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇部(県)5-7

公示価格等 (円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 (円/㎡)
a	b	c	d	a×b×c×d=e
33,500	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	30,700

◇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：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：形状 0.70、規模 0.90、隣地との高低差 0.90、コンクリートポールの存在 0.99
の相乗積より 0.56 と査定した。

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3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を乗じて、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価額 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
3	140,000	49.42	0.03	208,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用した。

ウ 現価率：目的建物は建築後相当年数経過しており、経済的残存耐用年数が認められないこと等を考慮し、建物維持管理の状況、内部立入調査による観察等により現価率を査定した。

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	458,000	0.40	法定地上権	183,000
2	219,000	0.40	法定地上権	88,000
		合計		271,000

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 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	458,000	－183,000		0.70	0.60	116,000
2	219,000	－88,000		0.70	0.60	55,000
3	208,000	＋271,000	1.00	0.70	0.60	201,000
一括価格（合計）						372,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的物件に関する不明事項等(境界及び地積数量に関する不明事項、建物の越境の可能性等)を考慮し査定した。

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した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格「宇部(県)5 - 7」

所 在 : 宇部市大字東岐波字八谷 4937 番 5
価 格 : 33,500 円/㎡
位 置 : JR 宇部線「丸尾」駅の南西方約 650m に位置する。
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 577 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東側 20.0m 国道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
準住居地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 低層店舗、一般住宅等が混在する路線商業地域

2 固定資産税評価額(令和 6 年度)

物件 1 : 716,595 円
物件 2 : 342,710 円
物件 3 : 612,106 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

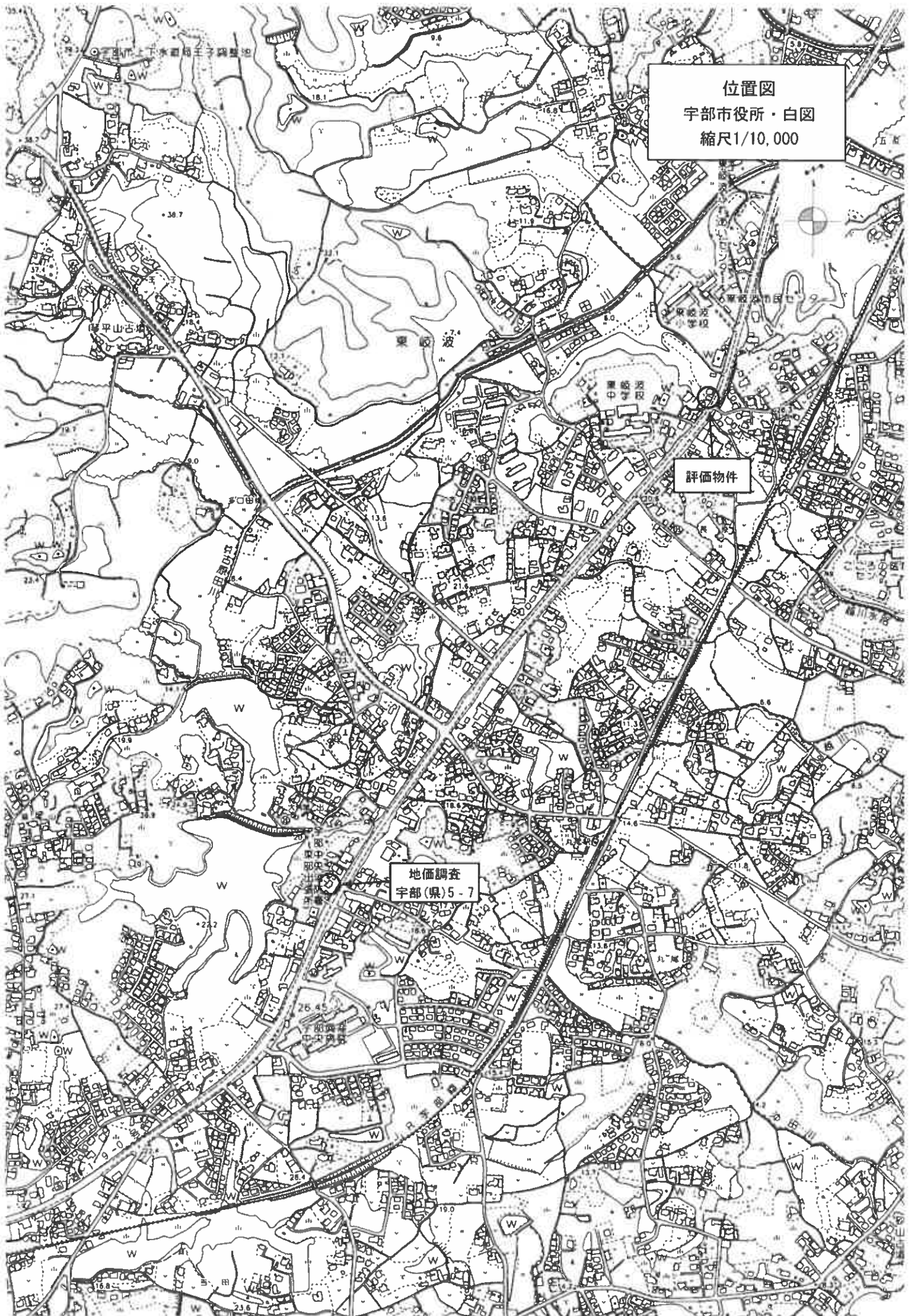
- 1 位置図(宇部市役所・白図 縮尺 1/10,000)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物図面写し(法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図
宇部市役所・白図
縮尺1/10,000

評価物件

地価調査
宇部(県)5-7



An aerial photograph of a land parcel, likely a residential or commercial development. The parcel is divided into several numbered sections. A road, labeled '道' (Dō), runs along the right side of the parcel. The sections are numbered as follows: 3853, 20500-3, 20500-4, 495-6, 3854-16, 3854-10, 3854-11, 3854-9, 3854-8, 3854-1, 3854-13, 3854-14, 3854-17, 495-3, 3854-4, 495-2, 3854-3, 3854-5, 495-4, 3854-15, 3854-7, and 3854-6. A north arrow is located in the top left corner of the map.

地番区域見出

請 部 分	所 在	宇部市大字東岐波字立山				地 番	3854番3			
出 力 尺	縮尺不明	精 度 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		

令和7年3月14日
山口地方法務局宇部支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

登記年月日：昭和58年2月23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7年3月14日 山口地方裁判所宇部支部 登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地所在図
地積測量図

3854-3

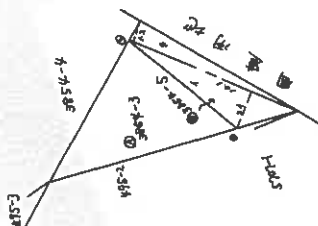
3854-5

地番

宇部市大字東岐波 守立山

土地の所在

昭和58年2月23日 登記



③ 3854-5

区画	高さ	管面積
1	10.10	21.2700
2	10.10	12.1200
計		33.3900
1/2		16.6950
		16.6950

境界 境界線の種類
①-③ コンクリート杭

代理人

申請人

作製者

(昭和58年2月22日作製)

縮尺 1/300

0174655

登記年月日：昭和58年2月23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。
令和7年3月14日 山口地方広務局宇部支局 登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

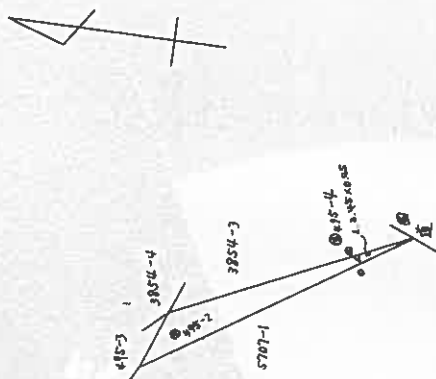
土地所在図
地積測量図

地(山)番 495-4

土地の所在 宇部市大寺東岐波宇立山

前 495-2 後 495-2 新 495-2 山 495-2-4

昭和58年2月23日 登記



④495-4

配座地	高さ	借面積
イ	0.45	1.5525
計		0.776250
		0.77 m ²

境界 境界線の種類
①-② コングリート柱

作製者

申請人

代位 隔

縮尺 1/300

(昭和58年2月22日作製)

0178328

登記年月日：令和2年5月15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。
令和7年3月14日 山口地方公務局宇部支局

登記官

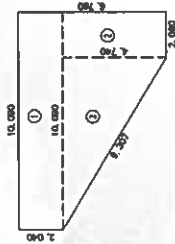
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

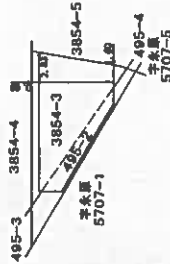
家屋番号
3854番3

建物の所在
宇部市大字東峰波字立山3854番地3.495番地2



床面積

① $2.040 \times 10.080 = 20.58360$
② $4.740 \times 2.080 = 9.85920$
③ $4.740 \times 8.010 \times 0.500 = 18.98370$
合計 49.42650
床面積 49.42㎡



作製者

7日(作製)

縮尺 1/250

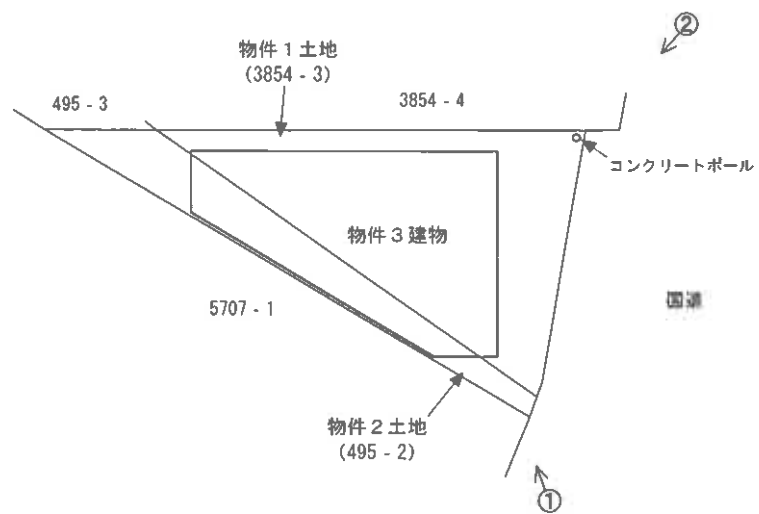
申請人

縮尺 1/500

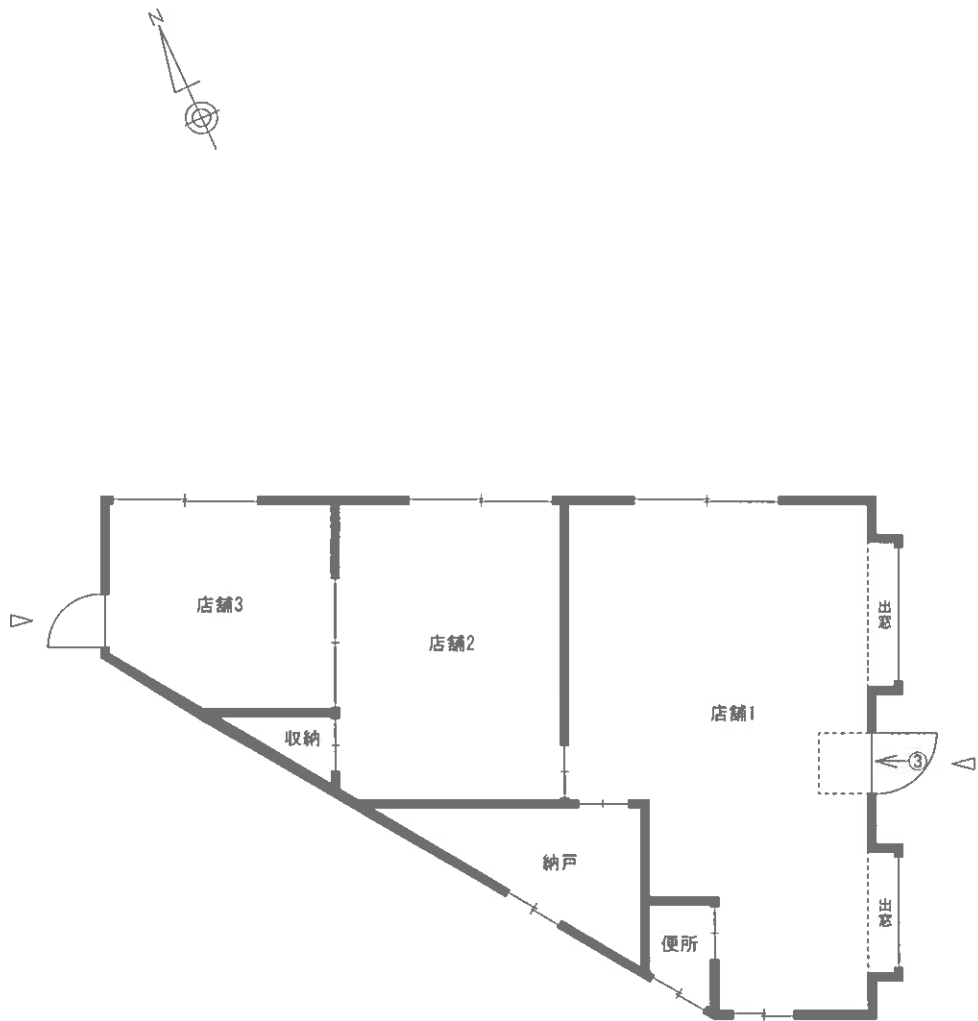
土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➡ 写真撮影位置及び方向



※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、精度の高い図面ではない。



※本図は建物の間取りの概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

図面名称	建物間取図		縮尺	約1/100
------	-------	--	----	--------

現 況 写 真



①



②



③