

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17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10月 8日 午前 8時30分から 令和 7年10月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月21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11月11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 9月17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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,363,000 2,690,400	一括	672,600	31,241	7,823
1	43,000				
2	100,000				
3	950,000				
4	2,270,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 宇部市大字上宇部字鳴水
地 番 2603番13
地 目 宅地
地 積 7.77平方メートル
- 2 所 在 宇部市大字上宇部字馬隠し
地 番 400番36
地 目 宅地
地 積 18.12平方メートル
- 3 所 在 宇部市大字上宇部字馬隠し
地 番 403番11
地 目 宅地
地 積 172.46平方メートル
- 4 所 在 宇部市大字上宇部字馬隠し403番地11
家屋 番号 403番11
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 73.70平方メートル
2階 43.06平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 1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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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



117

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 | 宇部市大字上宇部字鳴水 |
| | 地 番 | 2603番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字上宇部字馬隠し |
| | 地 番 | 400番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇部市大字上宇部字馬隠し |
| | 地 番 | 403番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 172.46平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇部市大字上宇部字馬隠し403番地11 |
| | 家屋 番号 | 403番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.70平方メートル
2階 43.06平方メートル |



令和7年（ケ）第35号
令和7年6月4日受理
令和7年 7 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 | 宇部市大字上宇部字鳴水 |
| | 地 番 | 2603番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字上宇部字馬隠し |
| | 地 番 | 400番36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 18.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇部市大字上宇部字馬隠し |
| | 地 番 | 403番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 172.46平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇部市大字上宇部字馬隠し403番地11 |
| | 家屋 番号 | 403番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 73.70平方メートル
2階 43.06平方メートル |



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		山口県宇部市大字上宇部403番地11	
土地		物件1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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4	
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 ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
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
■本件物件の売却仲 介業者担当者	1 当社は本件債務者兼所有者から本件物件の任意売却の依頼を受けています。 2 現在、本件建物に居住している者はありません。 (令和7年6月5日電話聴取)

(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 債務者兼所有者に対し現況調査期日通知書を送付したが債務者兼所有者からの連絡はなく、現況調査にも立ち会わないため、債務者兼所有者の陳述を得ることができなかった。
- 3 本件物件の売却の仲介業者の陳述、本件建物内の状況から、本件建物は、債務者兼所有者が動産類を残置して占有しているものと認めた。
- 4 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね地積測量図記載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、本件土地の形状を確定させるものではない。
- 5 本件物件 2、3 各土地の公図は法務局に備え付けられていない。
- 6 地番 4 0 0 番 5、地番 2 6 0 3 番 1 1、地番 2 6 0 3 番 1 2 の各土地は、いずれも、宇部市所有の公衆用道路である。
- 7 本件建物に付合したサシカケ（物置）がある。
- 8 本件土地上にカーポート（定着物）がある。
- 9 上記意見は、現況調査時に知り得た情報のみ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6月4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6月5日(水) 12:20~12:50	山口地方法務局 宇部支局	不動産登記事項証明書、公図等交付申請・受領
7年6月5日(水) 13:05~13:45	物件所在地	物件確認、写真撮影、本件物件の売却仲介業者担当者から電話聴取
7年6月11日(水)	執行官室	債務者兼所有者に対し現況調査日時通知書郵送
7年6月27日(金) 15:30~15:35	宇部市上町	本件物件の売却仲介業者事務所を訪問(担当者から口頭聴取)
7年7月1日(火) 13:00~13:45	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
7年7月1日(火) 14:20~14:25	宇部市上町	本件物件の売却仲介業者事務所を訪問(担当者から口頭聴取)
(特記事項) ■ 令和7年7月1日 目的物件は不在で施錠されていたので、本件物件の売却仲介業者から借用した鍵を用いて解錠して建物内に立ち入った。		

(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)



水

2608

2602-1

2602-6

2602-7

2603-13 (細目1)

2603-14

2603-12

2603-17

2603-16

2603-18

2603-2

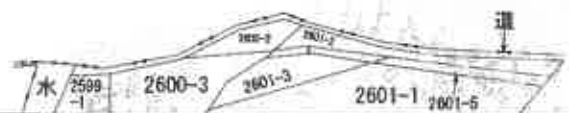
2603-20

2603-19

2603-10

2603-7

2603-5



(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。

地番区域見出し

大字上字部

大字上字部

部 分	所 在	宇部市大字上字部宇部水				地 番	2603番13			
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 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。

令和7年6月5日

山口地方法務局宇部支局

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

縮小 (A3-A4)

(6 枚目)

公用

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。
令和7年6月5日 山口地方支庁農林部支局 登記官

(7 枚目)

縮小 (A3-A4)

前 2603-2 2603-2 2603-2
13~18 13~25

2603-2
地 番 2603-13ないし-18

土地所在図
地積測量図

土地の所在 宇部市大字上宇部字鳴水 願 3 年 4 月 16 日 登記

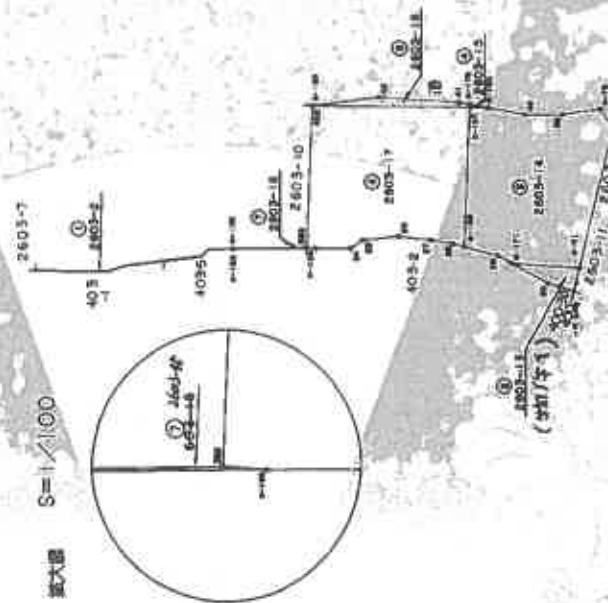
座標表 表 1

地番	②	2603-13	(577年)	Y	測量員	測量員
No.						
K-91	P	27.132	22.164	6.463	K-170	
K-171	P	26.653	28.610	4.008	K-30	
30		28.497	25.051	2.482	K-9	
K-9	P	29.236	22.682	2.162	K-91	
測量員	15.548941	測量員	7.7744203	測量員	2.777	
				測量員	2.735	

地番	③	2603-14	X	Y	測量員	測量員
No.						
K-91	P	林	27.132	22.164	13.500	K-304
304	P	林	14.023	18.937	2.163	K-176
K-76	P	林	12.347	20.305	3.495	K-39
39	P	林	12.864	23.762	3.548	K-40
K-40	P	林	12.836	27.310	3.517	K-166
K-166	P	林	12.220	30.773	1.682	K-167
K-167	P	林	12.199	32.455	12.998	K-169
K-169	P	林	25.186	33.013	3.340	K-29
29	P	林	26.044	29.786	1.325	K-171
K-171	P	林	26.653	28.610	6.463	K-91
測量員	343.881474	測量員	171.8407370	測量員	171.84	測量員
						5.98

地番	④	2603-15	Y	測量員	測量員
No.					
K-166	P	12.220	30.773	1.687	K-170
K-170	P	11.923	32.443	0.277	K-167
K-167	P	12.199	32.455	1.682	K-166
測量員	0.464484	測量員	0.3322420	測量員	0.23
				測量員	0.07

地番	⑤	2603-16					
No.	測量員	測量員	Y	測量員	測量員	測量員	測量員
K-170		11.923	32.443	1.055	K-167		
41	測量員	11.730	33.482	7.423	42		
42	測量員	11.234	40.888	6.112	K-165		
K-165		12.002	46.952	0.021	400		
400	測量員	12.023	46.953	14.498	K-167		
K-167	測量員	12.199	32.455	0.277	K-170		
測量員	5.818480	測量員	7.9082400	測量員	7.90	測量員	2.039



山口県土地建物課 宇部支局

作製者
測量士

平成 3 年 4 月 16 日

申請人

地図番号

縮尺 1/500

0106794

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
令和7年6月5日 山口地方建設局 登記部

(2 枚目)

縮小 (A3-A4)

2
2

土地所在図
地積測量図

地番 2603-17ないし-18

土地の所在 宇都市大字上宇部字雲水

昭和37年4月16日 登記

地番 ① 2603-17			
No.	面積	X	Y
K-169		25.186	33.013
K-167		12.199	32.455
400		12.023	46.953
398		25.250	47.521
K-198		25.312	46.683
24		25.296	43.488
25		24.573	42.342
26		24.229	39.089
27		24.600	36.081
28		24.912	34.042
K-169		25.186	33.013
合 計	367.89028	面 積	183.9454140
		延 坪	183.94 ㎡
		坪 数	55.84

地番 ① 2603-18			
No.	面積	X	Y
K-198		25.312	46.683
398		25.250	47.521
K-195		25.332	54.431
K-196		25.331	54.431
合 計	0.544348	面 積	0.3221740
		延 坪	0.32 ㎡
		坪 数	0.09

地番 ① 2603-2			
No.	面積	X	Y
合 計	373.408829	面 積	372.0242275
		延 坪	1.3846015
		坪 数	1.38 ㎡

前	後	新
〃	〃	〃

作製者	土地整理 調査士	年 月 日	申請人	地番番号
				0106795

登記年月日：平成3年4月16日

これは図面に記載されている内容を正確とした図面である
令和7年6月5日 山口地方建設部 測量課

登記官

(9枚目)

縮小 (A3-A4)

縮小 3+4 16日 五郎
土地所在図
土地積測量図



地 番 400-36

土地所在 宇都市大字上宇都字属圖し

400-36
400-36
400-36

屋敷本積表

地番	①	400-36	(37坪2)	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿	㋀	㋁	㋂	㋃	㋄	㋅	㋆	㋇	㋈	㋉	㋊	㋋	㋌	㋍	㋎	㋏	㋐	㋑	㋒	㋓	㋔	㋕	㋖	㋗	㋘	㋙	㋚	㋛	㋜	㋝	㋞	㋟	㋠	㋡	㋢	㋣	㋤	㋥	㋦	㋧	㋨	㋩	㋪	㋫	㋬	㋭	㋮	㋯	㋰	㋱	㋲	㋳	㋴	㋵	㋶	㋷	㋸	㋹	㋺	㋻	㋼	㋽	㋾	㋿	㌀	㌁	㌂	㌃	㌄	㌅	㌆	㌇	㌈	㌉	㌊	㌋	㌌	㌍	㌎	㌏	㌐	㌑	㌒	㌓	㌔	㌕	㌖	㌗	㌘	㌙	㌚	㌛	㌜	㌝	㌞	㌟	㌠	㌡	㌢	㌣	㌤	㌥	㌦	㌧	㌨	㌩	㌪	㌫	㌬	㌭	㌮	㌯	㌰	㌱	㌲	㌳	㌴	㌵	㌶	㌷	㌸	㌹	㌺	㌻	㌼	㌽	㌾	㌿	㍀	㍁	㍂	㍃	㍄	㍅	㍆	㍇	㍈	㍉	㍊	㍋	㍌	㍍	㍎	㍏	㍐	㍑	㍒	㍓	㍔	㍕	㍖	㍗	㍘	㍙	㍚	㍛	㍜	㍝	㍞	㍟	㍠	㍡	㍢	㍣	㍤	㍥	㍦	㍧	㍨	㍩	㍪	㍫	㍬	㍭	㍮	㍯	㍰	㍱	㍲	㍳	㍴	㍵	㍶	㍷	㍸	㍹	㍺	㍻	㍼	㍽	㍾	㍿	㏀	㏁	㏂	㏃	㏄	㏅	㏆	㏇	㏈	㏉	㏊	㏋	㏌	㏍	㏎	㏏	㏐	㏑	㏒	㏓	㏔	㏕	㏖	㏗	㏘	㏙	㏚	㏛	㏜	㏝	㏞	㏟	㏠	㏡	㏢	㏣	㏤	㏥	㏦	㏧	㏨	㏩	㏪	㏫	㏬	㏭	㏮	㏯	㏰	㏱	㏲	㏳	㏴	㏵	㏶	㏷	㏸	㏹	㏺	㏻	㏼	㏽	㏾	㏿	㐀	㐁	㐂	㐃	㐄	㐅	㐆	㐇	㐈	㐉	㐊	㐋	㐌	㐍	㐎	㐏	㐐	㐑	㐒	㐓	㐔	㐕	㐖	㐗	㐘	㐙	㐚	㐛	㐜	㐝	㐞	㐟	㐠	㐡	㐢	㐣	㐤	㐥	㐦	㐧	㐨	㐩	㐪	㐫	㐬	㐭	㐮	㐯	㐰	㐱	㐲	㐳	㐴	㐵	㐶	㐷	㐸	㐹	㐺	㐻	㐼	㐽	㐾	㐿	㑀	㑁	㑂	㑃	㑄	㑅	㑆	㑇	㑈	㑉	㑊	㑋	㑌	㑍	㑎	㑏	㑐	㑑	㑒	㑓	㑔	㑕	㑖	㑗	㑘	㑙	㑚	㑛	㑜	㑝	㑞	㑟	㑠	㑡	㑢	㑣	㑤	㑥	㑦	㑧	㑨	㑩	㑪	㑫	㑬	㑭	㑮	㑯	㑰	㑱	㑲	㑳	㑴	㑵	㑶	㑷	㑸	㑹	㑺	㑻	㑼	㑽	㑾	㑿	㒀	㒁	㒂	㒃	㒄	㒅	㒆	㒇	㒈	㒉	㒊	㒋	㒌	㒍	㒎	㒏	㒐	㒑	㒒	㒓	㒔	㒕	㒖	㒗	㒘	㒙	㒚	㒛	㒜	㒝	㒞	㒟	㒠	㒡	㒢	㒣	㒤	㒥	㒦	㒧	㒨	㒩	㒪	㒫	㒬	㒭	㒮	㒯	㒰	㒱	㒲	㒳	㒴	㒵	㒶	㒷	㒸	㒹	㒺	㒻	㒼	㒽	㒾	㒿	㓀	㓁	㓂	㓃	㓄	㓅	㓆	㓇	㓈	㓉	㓊	㓋	㓌	㓍	㓎	㓏	㓐	㓑	㓒	㓓	㓔	㓕	㓖	㓗	㓘	㓙	㓚	㓛	㓜	㓝	㓞	㓟	㓠	㓡	㓢	㓣	㓤	㓥	㓦	㓧	㓨	㓩	㓪	㓫	㓬	㓭	㓮	㓯	㓰	㓱	㓲	㓳	㓴	㓵	㓶	㓷	㓸	㓹	㓺	㓻	㓼	㓽	㓾	㓿	㔀	㔁	㔂	㔃	㔄	㔅	㔆	㔇	㔈	㔉	㔊	㔋	㔌	㔍	㔎	㔏	㔐	㔑	㔒	㔓	㔔	㔕	㔖	㔗	㔘	㔙	㔚	㔛	㔜	㔝	㔞	㔟	㔠	㔡	㔢	㔣	㔤	㔥	㔦	㔧	㔨	㔩	㔪	㔫	㔬	㔭	㔮	㔯	㔰	㔱	㔲	㔳	㔴	㔵	㔶	㔷	㔸	㔹	㔺	㔻	㔼	㔽	㔾	㔿	㕀	㕁	㕂	㕃	㕄	㕅	㕆	㕇	㕈	㕉	㕊	㕋	㕌	㕍	㕎	㕏	㕐	㕑	㕒	㕓	㕔	㕕	㕖	㕗	㕘	㕙	㕚	㕛	㕜	㕝	㕞	㕟	㕠	㕡	㕢	㕣	㕤	㕥	㕦	㕧	㕨	㕩	㕪	㕫	㕬	㕭	㕮	㕯	㕰	㕱	㕲	㕳	㕴	㕵	㕶	㕷	㕸	㕹	㕺	㕻	㕼	㕽	㕾	㕿	㖀	㖁	㖂	㖃	㖄	㖅	㖆	㖇	㖈	㖉	㖊	㖋	㖌	㖍	㖎	㖏	㖐	㖑	㖒	㖓	㖔	㖕	㖖	㖗	㖘	㖙	㖚	㖛	㖜	㖝	㖞	㖟	㖠	㖡	㖢	㖣	㖤	㖥	㖦	㖧	㖨	㖩	㖪	㖫	㖬	㖭	㖮	㖯	㖰	㖱	㖲	㖳	㖴	㖵	㖶	㖷	㖸	㖹	㖺	㖻	㖼	㖽	㖾	㖿	㗀	㗁	㗂	㗃	㗄	㗅	㗆	㗇	㗈	㗉	㗊	㗋	㗌	㗍	㗎	㗏	㗐	㗑	㗒	㗓	㗔	㗕	㗖	㗗	㗘	㗙	㗚	㗛	㗜	㗝	㗞	㗟	㗠	㗡	㗢	㗣	㗤	㗥	㗦	㗧	㗨	㗩	㗪	㗫	㗬	㗭	㗮	㗯	㗰	㗱	㗲	㗳	㗴	㗵	㗶	㗷	㗸	㗹	㗺	㗻	㗼	㗽	㗾	㗿	㘀	㘁	㘂	㘃	㘄	㘅	㘆	㘇	㘈	㘉	㘊	㘋	㘌	㘍	㘎	㘏	㘐	㘑	㘒	㘓	㘔	㘕	㘖	㘗	㘘	㘙	㘚	㘛	㘜	㘝	㘞	㘟	㘠	㘡	㘢	㘣	㘤	㘥	㘦	㘧	㘨	㘩	㘪	㘫	㘬	㘭	㘮	㘯	㘰	㘱	㘲	㘳	㘴	㘵	㘶	㘷	㘸	㘹	㘺	㘻	㘼	㘽	㘾	㘿	㙀	㙁	㙂	㙃	㙄	㙅	㙆	㙇	㙈	㙉	㙊	㙋	㙌	㙍	㙎	㙏	㙐	㙑	㙒	㙓	㙔	㙕	㙖	㙗	㙘	㙙	㙚	㙛	㙜	㙝	㙞	㙟	㙠	㙡	㙢	㙣	㙤	㙥	㙦	㙧	㙨	㙩	㙪	㙫	㙬	㙭	㙮	㙯	㙰	㙱	㙲	㙳	㙴	㙵	㙶	㙷	㙸	㙹	㙺	㙻	㙼	㙽	㙾	㙿	㚀	㚁	㚂	㚃	㚄	㚅	㚆	㚇	㚈	㚉	㚊	㚋	㚌	㚍	㚎	㚏	㚐	㚑	㚒	㚓	㚔	㚕	㚖	㚗	㚘	㚙	㚚	㚛	㚜	㚝	㚞	㚟	㚠	㚡	㚢	㚣	㚤	㚥	㚦	㚧	㚨	㚩	㚪	㚫	㚬	㚭	㚮	㚯	㚰	㚱	㚲	㚳	㚴	㚵	㚶	㚷	㚸	㚹	㚺	㚻	㚼	㚽	㚾	㚿	㜀	㜁	㜂	㜃	㜄	㜅	㜆	㜇	㜈	㜉	㜊	㜋	㜌	㜍	㜎	㜏	㜐	㜑	㜒	㜓	㜔	㜕	㜖	㜗	㜘	㜙	㜚	㜛	㜜	㜝	㜞	㜟	㜠	㜡	㜢	㜣	㜤	㜥	㜦	㜧	㜨	㜩	㜪	㜫	㜬	㜭	㜮	㜯	㜰	㜱	㜲	㜳	㜴	㜵	㜶	㜷	㜸	㜹	㜺	㜻	㜼	㜽	㜾	㜿	㝀	㝁	㝂	㝃	㝄	㝅	㝆	㝇	㝈	㝉	㝊	㝋	㝌	㝍	㝎	㝏	㝐	㝑	㝒	㝓	㝔	㝕	㝖	㝗	㝘	㝙	㝚	㝛	㝜	㝝	㝞	㝟	㝠	㝡	㝢	㝣	㝤	㝥	㝦	㝧	㝨	㝩	㝪	㝫	㝬	㝭	㝮	㝯	㝰	㝱	㝲	㝳	㝴	㝵	㝶	㝷	㝸	㝹	㝺	㝻	㝼	㝽	㝾	㝿	㞀	㞁	㞂	㞃	㞄	㞅	㞆	㞇	㞈	㞉	㞊	㞋	㞌	㞍	㞎	㞏	㞐	㞑	㞒	㞓	㞔	㞕	㞖	㞗	㞘	㞙	㞚	㞛	㞜	㞝	㞞	㞟	㞠	㞡	㞢	㞣	㞤	㞥	㞦	㞧	㞨	㞩	㞪	㞫	㞬	㞭	㞮	㞯	㞰	㞱	㞲	㞳	㞴	㞵	㞶	㞷	㞸	㞹	㞺	㞻	㞼	㞽	㞾	㞿	㠀	㠁	㠂	㠃	㠄	㠅	㠆	㠇	㠈	㠉	㠊	㠋	㠌	㠍	㠎	㠏	㠐	㠑	㠒	㠓	㠔	㠕	㠖	㠗	㠘	㠙	㠚	㠛	㠜	㠝	㠞	㠟	㠠	㠡	㠢	㠣	㠤	㠥	㠦	㠧	㠨	㠩	㠪	㠫	㠬	㠭	㠮	㠯	㠰	㠱	㠲	㠳	㠴	㠵	㠶	㠷	㠸	㠹	㠺	㠻	㠼	㠽	㠾	㠿	㡀	㡁	㡂	㡃	㡄	㡅	㡆	㡇	㡈	㡉	㡊	㡋	㡌	㡍	㡎	㡏	㡐	㡑	㡒	㡓	㡔	㡕	㡖	㡗	㡘	㡙	㡚	㡛	㡜	㡝	㡞	㡟	㡠	㡡	㡢	㡣	㡤	㡥	㡦	㡧	㡨	㡩	㡪	㡫	㡬	㡭	㡮	㡯	㡰	㡱	㡲	㡳	㡴	㡵	㡶	㡷	㡸	㡹	㡺	㡻	㡼	㡽	㡾	㡿	㢀	㢁	㢂	㢃	㢄	㢅	㢆	㢇	㢈	㢉	㢊	㢋	㢌	㢍	㢎	㢏	㢐	㢑	㢒	㢓	㢔	㢕	㢖	㢗	㢘	㢙	㢚	㢛	㢜	㢝	㢞	㢟	㢠	㢡	㢢	㢣	㢤	㢥	㢦	㢧	㢨	㢩	㢪	㢫	㢬	㢭	㢮	㢯	㢰	㢱	㢲	㢳	㢴	㢵	㢶	㢷	㢸	㢹	㢺	㢻	㢼	㢽	㢾	㢿	㣀	㣁	㣂	㣃	㣄	㣅	㣆	㣇	㣈	㣉	㣊	㣋	㣌	㣍	㣎	㣏	㣐	㣑	㣒	㣓	㣔	㣕	㣖	㣗	㣘	㣙	㣚	㣛	㣜	㣝	㣞	㣟	㣠	㣡	㣢	㣣	㣤	㣥	㣦	㣧	㣨	㣩	㣪	㣫	㣬	㣭	㣮	㣯	㣰	㣱	㣲	㣳	㣴	㣵	㣶	㣷	㣸	㣹	㣺	㣻	㣼	㣽	㣾	㣿	㤀	㤁	㤂	㤃	㤄	㤅	㤆	㤇	㤈	㤉	㤊	㤋	㤌	㤍	㤎	㤏	㤐	㤑	㤒	㤓	㤔
----	---	--------	--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

登記年月日：平成3年4月16日

公用

前 403-2 新 403-11~13 2 403-2, 11~13

昭 33 年 4 月 16 日 登記
土地所在図
土地積測量図



地 番 403-11-2-13

土地所有権者 宇都宮市大字上宇都宮字属隠し

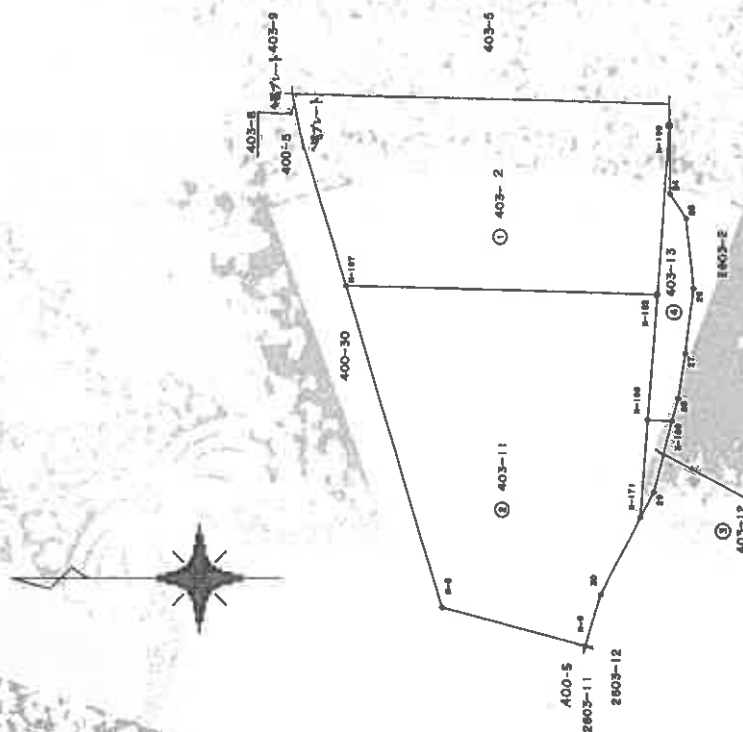
座標表

座標表 ① 403-11 (新/生)				
N. o.	座標	X	Y	面積 座標 N. o.
K-5	座標	29.256	22.682	2.452 30
K-168	P 林	28.497	25.051	4.008 K-171
K-171	P 林	26.653	28.510	4.465 K-158
K-168	P 林	26.323	33.062	5.789 K-193
K-193	P 林	25.894	38.836	14.474 K-197
K-197	P 林	40.363	39.244	15.436 K-8
K-8	座標	35.846	24.483	6.846 K-9
合計	面積	344.92478	面積	172.4624890
	座標		座標	172.46 m ²

座標表 ② 403-12				
N. o.	座標	X	Y	面積 座標 N. o.
K-171	座標	26.653	28.510	1.325 29
29	座標	28.044	29.766	3.340 K-169
K-169	座標	25.186	33.013	1.136 K-158
K-168	P 林	26.323	33.062	4.465 K-171
合計	面積	6.034329	面積	3.0171645
	座標		座標	3.01 m ²

座標表 ③ 403-13				
N. o.	座標	X	Y	面積 座標 N. o.
K-168	P 林	26.323	33.062	1.136 K-169
K-169	座標	25.186	33.013	0.64 28
28	座標	24.912	34.042	2.073 27
27	座標	24.600	36.081	3.031 26
26	座標	24.229	39.099	3.261 25
25	座標	24.573	42.342	1.336 24
24	座標	25.296	43.468	3.215 K-198
K-198	座標	25.312	46.603	7.889 K-193
K-193	P 林	25.894	50.836	5.789 K-168
合計	面積	98.63719	面積	14.4188595
	座標		座標	14.41 m ²

座標表 ④ 403-2				
N. o.	座標	X	Y	面積 座標 N. o.
K-168	P 林	26.323	33.062	1.136 K-169
K-169	座標	25.186	33.013	0.64 28
28	座標	24.912	34.042	2.073 27
27	座標	24.600	36.081	3.031 26
26	座標	24.229	39.099	3.261 25
25	座標	24.573	42.342	1.336 24
24	座標	25.296	43.468	3.215 K-198
K-198	座標	25.312	46.603	7.889 K-193
K-193	P 林	25.894	50.836	5.789 K-168
合計	面積	98.63719	面積	14.4188595
	座標		座標	14.41 m ²



土地所有権者 宇都宮市

申請人

縮尺 1/250

昭和 33 年 4 月 16 日 登記

0902727

縮小 (A3-A4)

(10 枚目)

請求番号：20-4

登記年月日：平成19年11月1日

これは図面に記載されたものに従って建築し、その図面と一致
 令和7年6月5日 山口県土地家屋調査士会

図記号

(// 敷田)

各階平面図

建物図面
 (各階平面図)

403番11

建物番号

宇都市大字上宇都字馬廻し403番地11

建物所在

1階



求積表

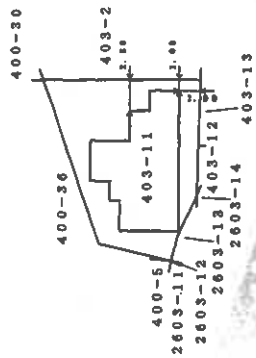
6.485 X	2.730	14.905500
8.275 X	1.820	11.594000
8.195 X	2.640	20.116000
4.555 X	2.730	12.415000
2.755 X	1.820	4.986000
合 計		73.709000
床面積		73.70㎡

2階



求積表

4.555 X	0.910	4.140500
8.195 X	2.640	20.116000
4.555 X	0.910	4.140500
2.755 X	1.820	4.986000
合 計		43.362500
床面積		43.09㎡



平成19年11月1日 登記

作製者
 土地家屋
 調査士

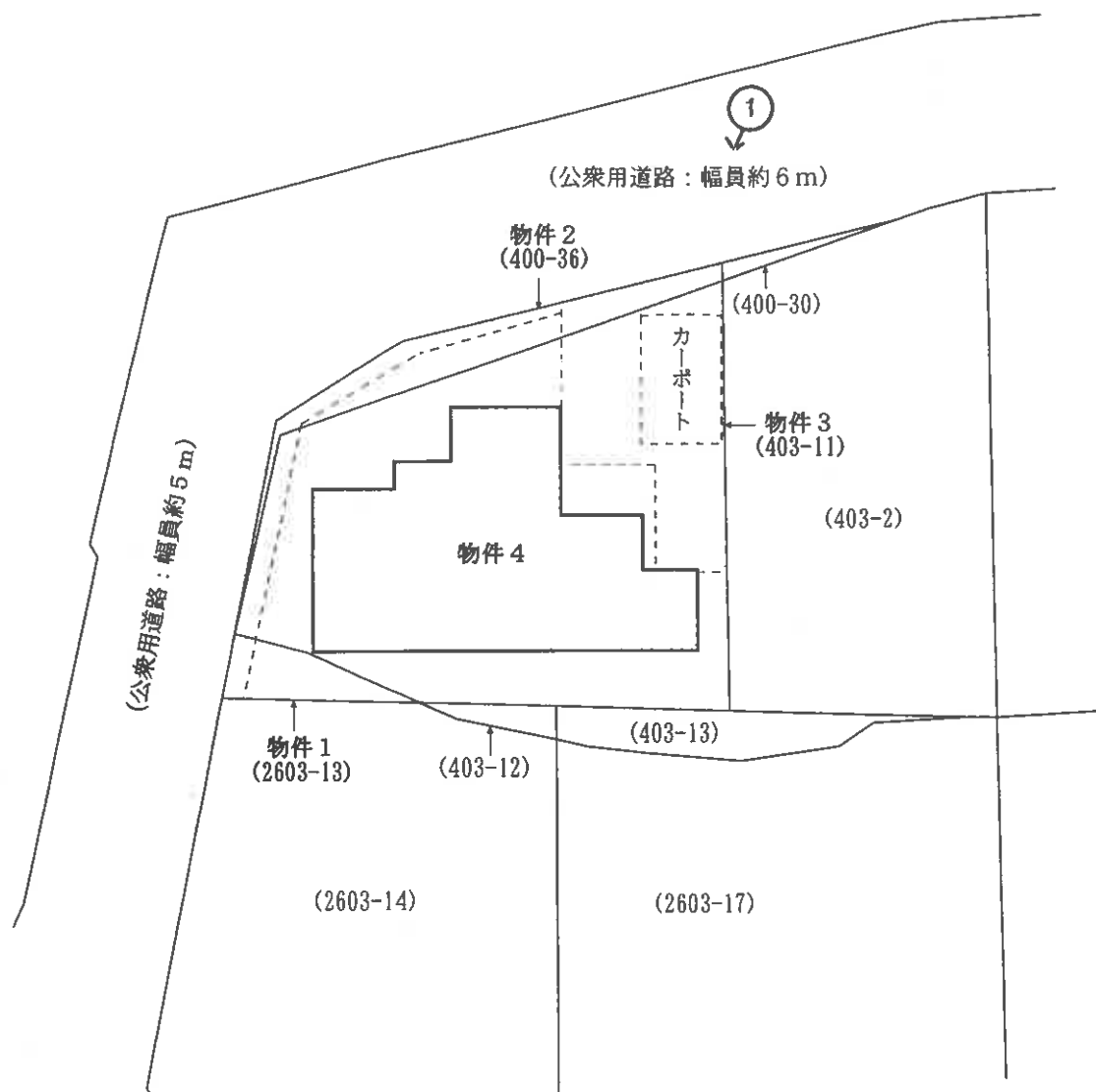
縮尺
 1/2500

申請人

縮尺
 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

0107586



評価人作成図面

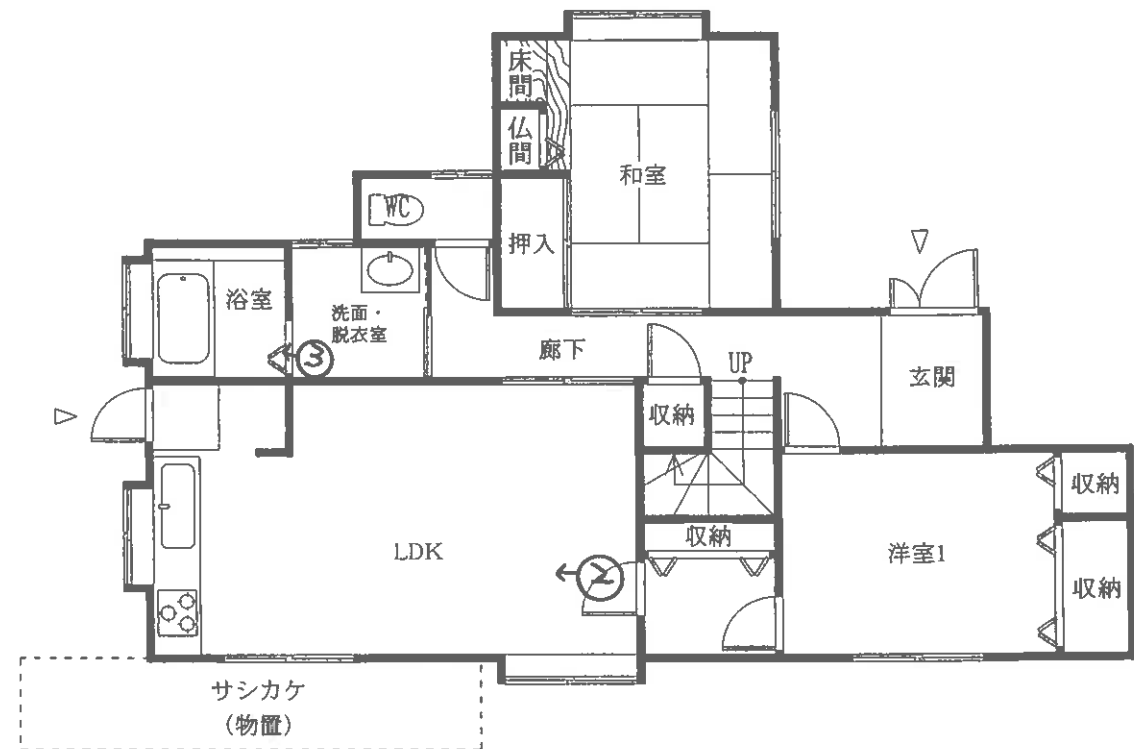
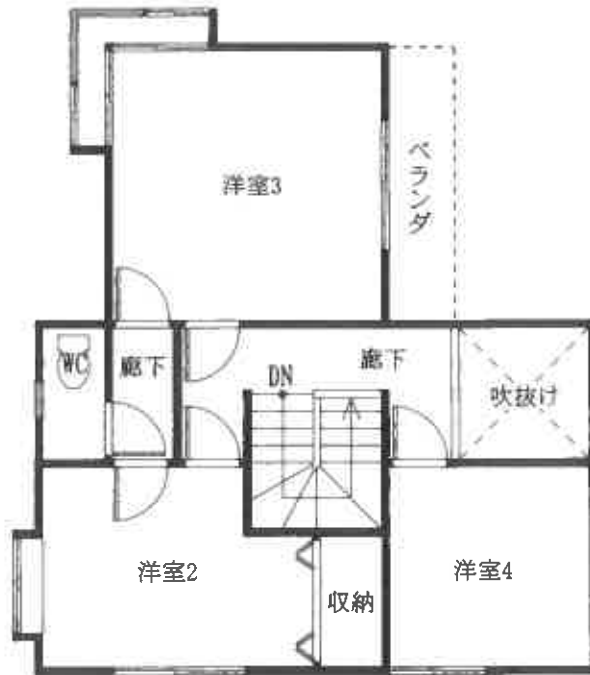
○ 写真撮影位置方向



【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図	令和7年（ケ）第35号	1～4	評価人	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。

2階



1階

評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向



【図面名称】

建物間取図

※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、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和7年(ケ)第35号

【物件番号】

4

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100



写真 1

本件建物の外観



写真 2

1 階
LDK



写真 3

1 階
浴室

令和 7 年（ケ）第 35 号
令和 7 年 7 月 1 日 現地調査
令和 7 年 7 月 24 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 邦夫

第1 評価額

一括価格	
金 3,363,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 43,000円
物件 2 (土地)	金 100,000円
物件 3 (土地)	金 950,000円
物件 4 (建物)	金 2,270,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	所在地目地積	宇部市大字上宇部字鳴水 2603番13 宅地 7.77㎡	
2	所在地目地積	宇部市大字上宇部字馬隠し 400番36 宅地 18.12㎡	
3	所在地目地積	宇部市大字上宇部字馬隠し 403番11 宅地 172.46㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市大字上宇部字馬隠し403番地11 403番11 居宅 木造スレート葺2階建 1階 73.70㎡ 2階 43.06㎡	
番号	特記事項		
1～3	物件1～3土地の形状については、現地調査の結果、概ね地積測量図・土地建物位置関係図のとおりである。		
4	物件4建物については、現地調査の結果、ほぼ登記のとおりである。		

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1～3）

位置・交通	J R 宇部線『宇部新川』駅の北東方約3.4km 【道路距離】 『南小羽山』バス停の東方約700m 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的な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1種低層住居専用地域 40% 60% — 都市機能誘導区域外 居住誘導区域外
画地条件	規模 198.35m ² 間口 約15.5m 形状 略台形 奥行 約14m 接面状況 準角地 地勢 ほぼ平坦地（一部段差有） 高低差 東側：約1～1.5m程度隣地よりも低位	
接面道路の状況	北西側幅員約6mの道路※ ¹ に0～約1.5m程度高位接面する。 西側幅員約5mの道路※ ² に約1.5～2m程度高位接面する。 ※ ¹ 道路：宇部市所有の公衆用道路、建築基準法第42条1項2号 ※ ² 道路：宇部市所有の公衆用道路、建築基準法第42条1項2号	
土地の利用状況等	本件土地は物件4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。	
土壌汚染等	【土壌汚染について】 対象地について、地歴調査からは土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。よって、土壌汚染の可能性は低いものと推測されるが、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する。 【埋蔵文化財について】 対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外に所在する（宇部市教育委員会の回答による）。	
特記事項	・本件土地には、道路に沿ってコンクリート擁壁がある。 ・本件土地上に、カーポートが設置されている。なお、当該カーポートについては、経年及び構造等を勘案し、経済的市場価値はないものと判断した。	

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）：平成7年4月28日新築 平成19年10月24日増築 経過年数 ：約 30 年 経済的残存耐用年数 ：約 5 年
仕 様	構 造：木造 2階建
	屋 根：スレート葺
	外 壁：サイディング等
	内 壁：クロス等
	天 井：クロス、和室天井等
	床 ：フローリング、畳、CF等
	設 備：電気、給排水、プロパンガス、トイレ、ガス給湯器等
	そ の 他：サシカケ（物置）、カーポート
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：附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	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	・本件建物内ではペットが飼育されていたものと推察され、室内には動物に起因する臭気が認められる。また、建物内部には、ペットの飼育や経過年数等に起因する汚損が認められる。 ・本件建物は、新築後約30年が経過しており、目視できる部分のみならず、目視できない部分においても相応の経年劣化が見込まれる。 ・本件建物に附合して、サシカケ（物置）が設置されている。なお、当該附合物については、経年及び構造等を勘案し、経済的市場価値はないものと判断した。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、アスベスト含有建材の有無、害虫被害等を含む）については、その詳細は不明である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1～3(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	16,600	97 / 100	7.77	95 / 100	119,000
2	16,600	97 / 100	18.12	95 / 100	277,000
3	16,600	97 / 100	172.46	95 / 100	2,638,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査価格 宇部（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,600 \text{ 円/㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 185 = 16,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：必要なし。

◇ 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：

個別的要因	物件1～3
準角地	102 / 100
擁壁	95 / 100
相乗積	97 / 100

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 本件土地上に存する建物等の状況を総合的に勘案して査定した。

② 物件4（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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) ア×イ×ウ=エ
4	220,000	116.76	0.10	2,569,000

イ 現況延床面積：公簿面積による。

ウ 現価率：

- ・残価率 ： 0%
- ・経過年数 ： 30 年
- ・観察減価率 ： 30%
- ・経済的全耐用年数 ： 35 年
- ・経済的残存耐用年数 ： 5 年

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。

$$\text{※現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{\text{経済的全耐用年数 } 35\text{年}} \right) \right\} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.10}}$$

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	119,000	40%	法定地上権	48,000
2	277,000	40%	法定地上権	111,000
3	2,638,000	40%	法定地上権	1,055,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり査定した。

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カ) 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	119,000	▲ 48,000		1.00	0.60	43,000
2	277,000	▲ 111,000		1.00	0.60	100,000
3	2,638,000	▲ 1,055,000		1.00	0.60	950,000
4	2,569,000	＋ 1,214,000	1.00	1.00	0.60	2,270,000
一 括 価 格 (合 計)						3,363,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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）－ 2】

所 在：宇部市東小羽山町1丁目425番34「東小羽山町1-10-10」

価 格：30,600円/㎡

位 置：JR宇部線「宇部新川」駅から4.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：318㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 道 路：北東側6m市道に接面

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域

（ 建蔽率 40% 、 容積率 60% ）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い高台の区画整然とした閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1：88,578 円

物件2：206,568 円

物件3：1,966,044 円

物件4：1,854,861 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、1/2,500）

2 公図写し（法務局備付）

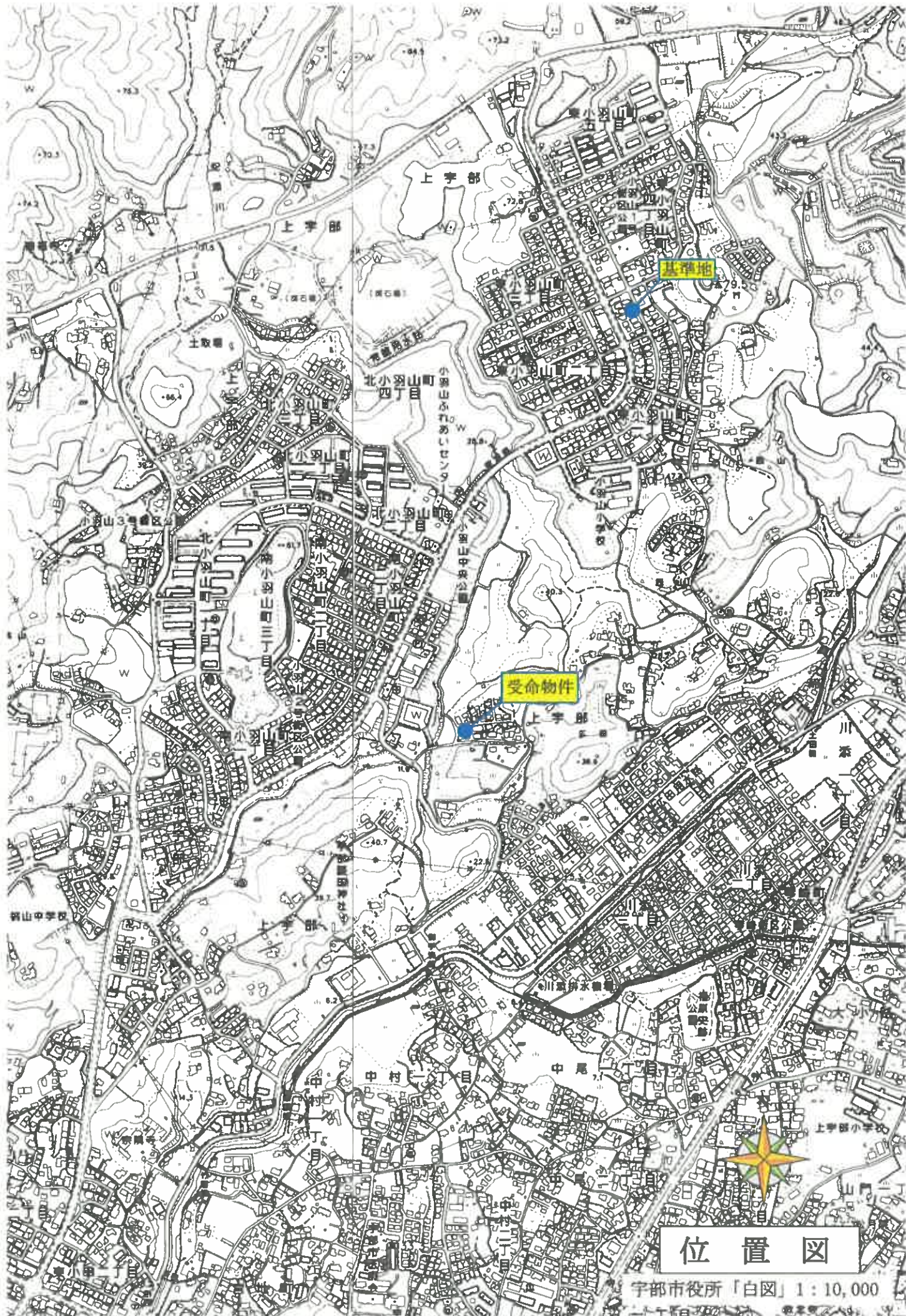
3 土地所在図・地積測量図写し（法務局備付）

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

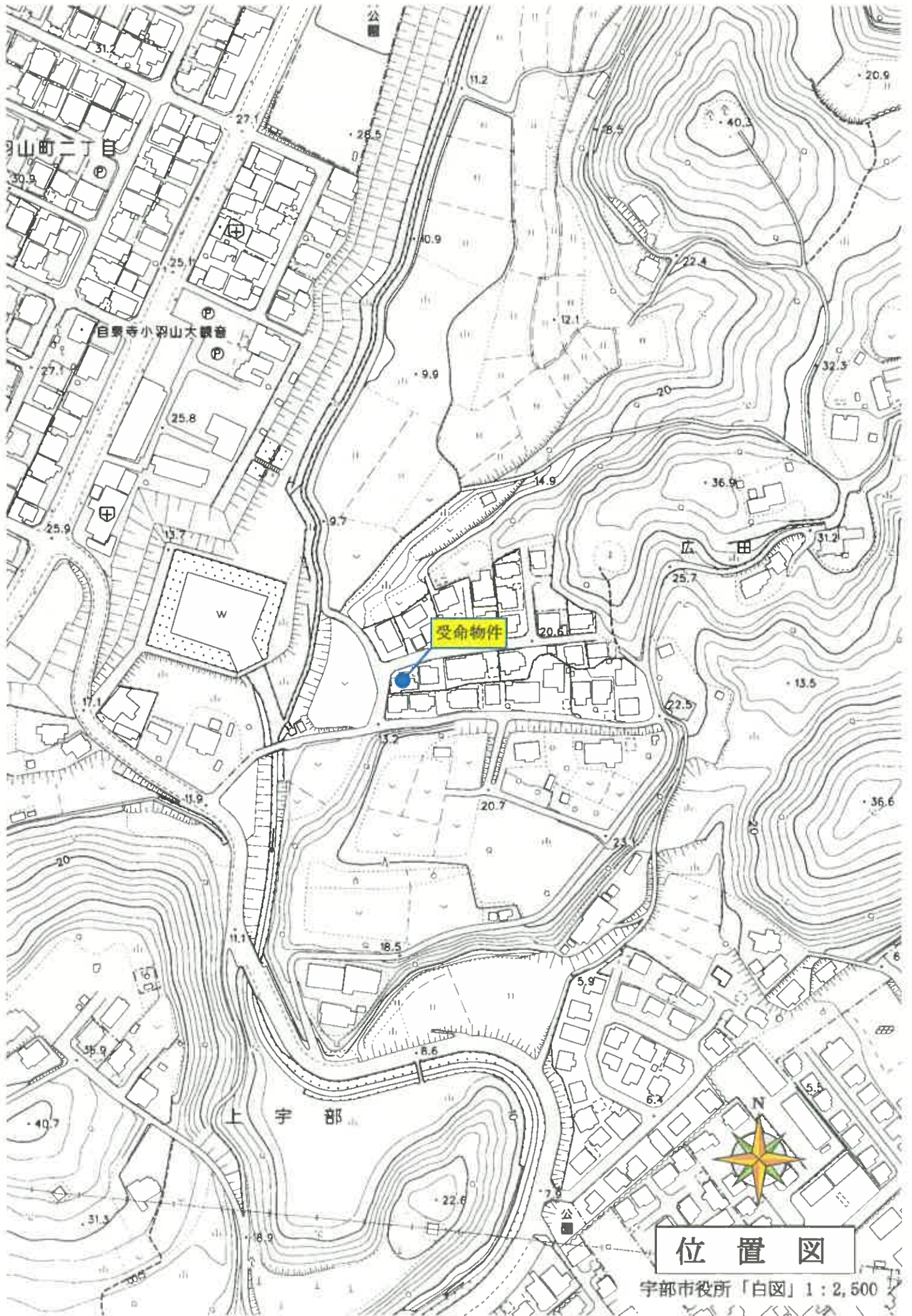
6 建物間取図

7 現況写真



位置図

宇都市役所「白図」1:10,000

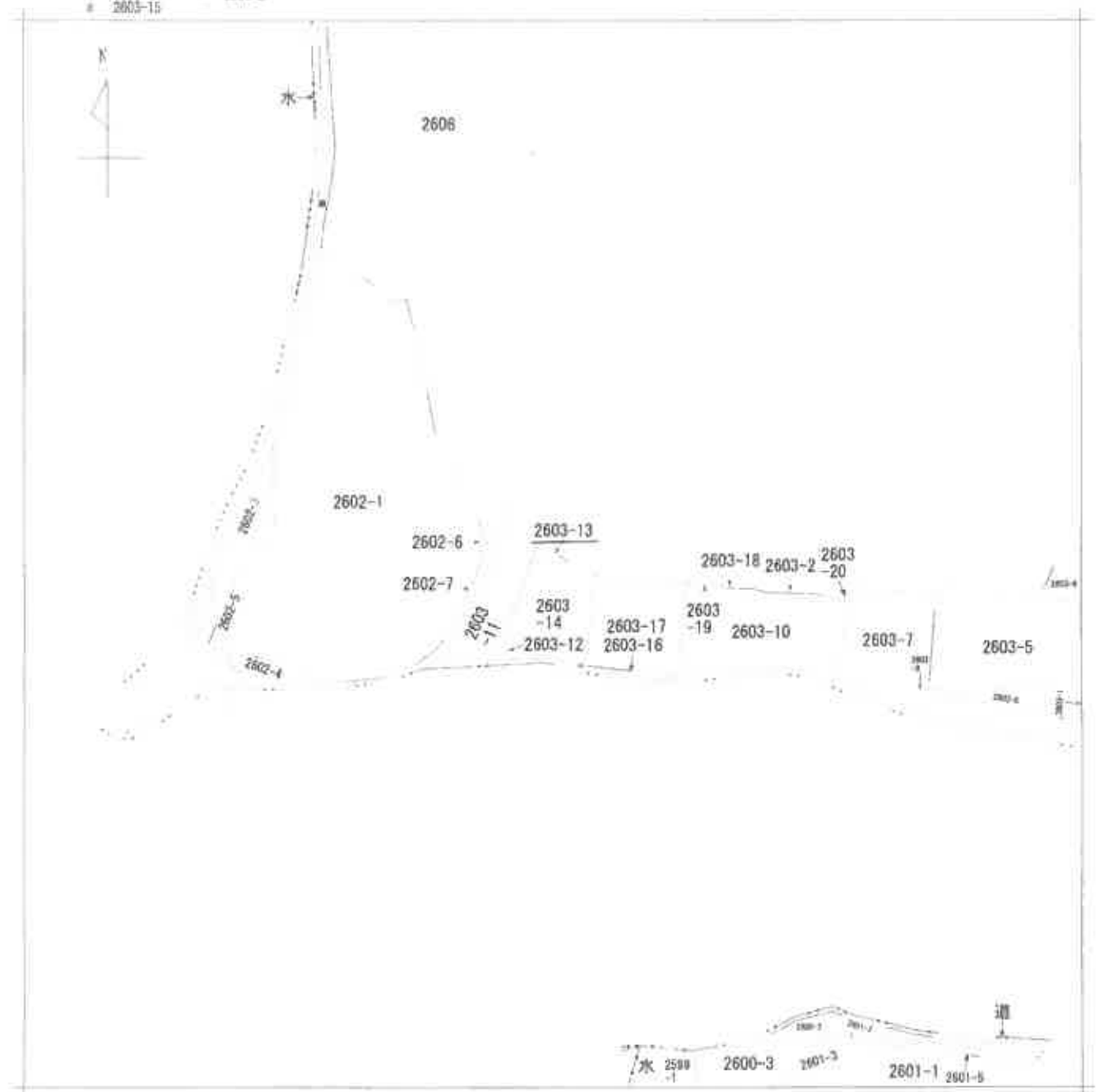


位置図

宇部市役所「白図」1 : 2,500

イ 2601-4
ロ 2603-15

エ 2602-2



地番区域見出
大字上半部

請求 部分	所在	宇部市大字上宇部字幅水				地番	2603番13			
出 産 力 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 項			

縮小【A3→A4】

登記年月日: 平成3年4月16日

前 2603-2 2603-2 2603-2
-13~18 -13~20

2603-2

地番 2603-13ない-18

土地所在図
地積測量図

昭和33年4月16日登記

座標求算表

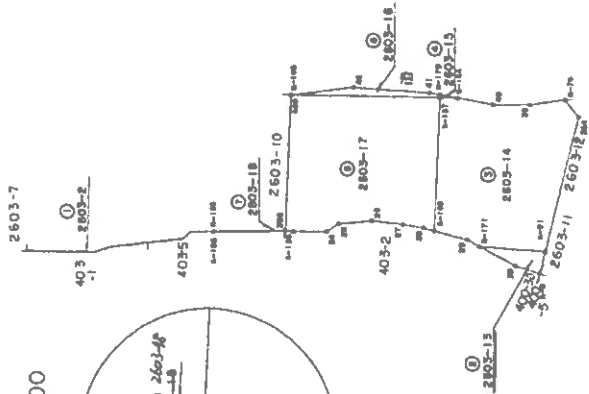
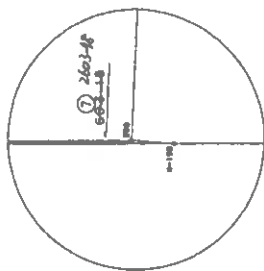
地番	2	2603-13				
No.	座標	X	Y	延長	座標No.	
K-91	P 枕	27.132	22.164	6.463	K-171	
K-171		26.653	28.610	4.008	30	
30		28.497	25.051	2.482	K-9	
K-9	45°~1	29.236	22.682	2.167	K-91	
備面積	15.548841	面	積	7.7744205		
		坪	数	7.77		
				2.35		

地番	3	2603-14				
No.	座標	X	Y	延長	座標No.	
K-91	P 枕	27.132	22.164	13.500	354	
354	45°~1	14.023	18.937	2.163	K-76	
K-76	P 枕	12.347	20.305	3.496	39	
39	P 枕	12.864	23.762	3.548	40	
40	P 枕	12.836	27.310	3.517	K-166	
K-166	P 枕	12.220	30.773	1.682	K-167	
K-167	P 枕	12.199	32.455	12.998	K-169	
K-169		25.186	33.013	3.340	29	
29		26.044	29.786	1.325	K-171	
K-171		26.653	28.610	5.463	K-91	
備面積	343.681474	面	積	171.8407370		
		坪	数	171.84		
				51.98		

地番	4	2603-15				
No.	座標	X	Y	延長	座標No.	
K-166	P 枕	12.220	30.773	1.697	K-170	
K-170		11.923	32.443	0.277	K-167	
K-167	P 枕	12.199	32.455	1.682	K-166	
備面積	0.464484	面	積	0.2322420		
		坪	数	0.23		
				0.07		

地番	5	2603-16				
No.	座標	X	Y	延長	座標No.	
K-170		11.923	32.443	1.055	41	
41		11.738	33.482	7.423	42	
42		11.234	40.888	6.112	K-165	
K-165		12.002	46.952	0.021	400	
400		12.023	46.953	14.499	K-167	
K-167	P 枕	12.199	32.455	0.277	K-170	
備面積	15.818480	面	積	7.9092400		
		坪	数	7.90		
				2.39		

縮大図 S=1/100



平成30年4月16日登記

作製者

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会館

0106794

(1/2)

縮小【A3→A4】

登記年月日：平成3年4月16日

前 403-2 403-11~13 新 403-2, 11~13

地番 403-11-12-13

昭和三十二年四月十六日登記
土地積測量図

土地の所在 宇都市大字上宇部字属し

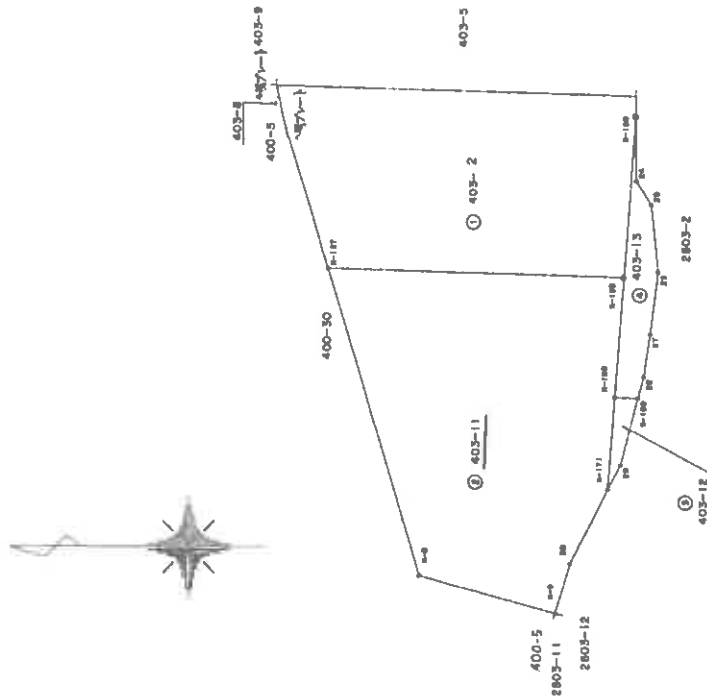
座標求算表

地番 ② 403-11			
No.	順番	X	Y
K-9	1	29,236	22,682
30	2	28,497	25,051
K-171	3	26,653	28,610
K-168	4	26,323	33,062
K-193	5	25,894	38,836
K-197	6	40,363	39,244
K-8	7	35,846	24,463
計		344,924978	172,4524890
面積		172.45 m ²	52.16

地番 ③ 403-12			
No.	順番	X	Y
K-171	1	26,653	28,610
29	2	26,044	29,786
K-169	3	25,186	33,013
K-168	4	26,323	33,062
計		6,034329	3,0171645
面積		3.01 m ²	0.91

地番 ④ 403-13			
No.	順番	X	Y
K-168	1	26,323	33,062
K-169	2	25,186	33,013
28	3	24,912	34,042
27	4	24,600	35,091
26	5	24,229	39,099
25	6	24,573	42,342
24	7	25,296	43,468
K-198	8	25,312	46,683
K-193	9	25,894	38,836
計		28,837719	14,4188595
面積		14.41 m ²	4.36

地番 ① 403-2			
No.	順番	X	Y
公	1	330,477902	189,8985130
地	2	140,5793890	140,57
面積			140.57 m ²



作製者

申請人

地図番号

縮尺 1/250

0902727

縮小【A3→A4】

登記年月日：平成19年11月1日

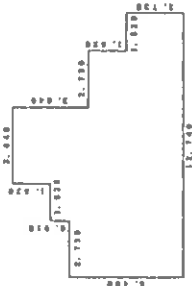
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家賃番号 403番11

建物の所在 宇部市大字上宇部字馬廻し403番地11

1階



求積表

5.450 × 2.730 =	14.905800
5.370 × 1.820 =	11.593400
8.190 × 3.640 =	29.811600
4.550 × 2.730 =	12.421500
2.730 × 1.820 =	4.968600
合計	73.700900
床面積	73.70㎡

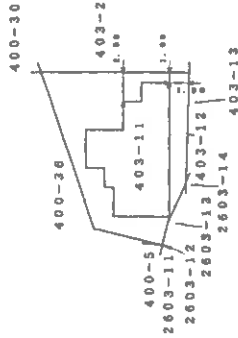
2階



求積表

4.550 × 0.910 =	4.140500
8.190 × 3.640 =	29.811600
4.550 × 0.910 =	4.140500
2.730 × 1.820 =	4.968600
合計	43.061200
床面積	43.06㎡

平成19年11月1日 登記



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

0107586

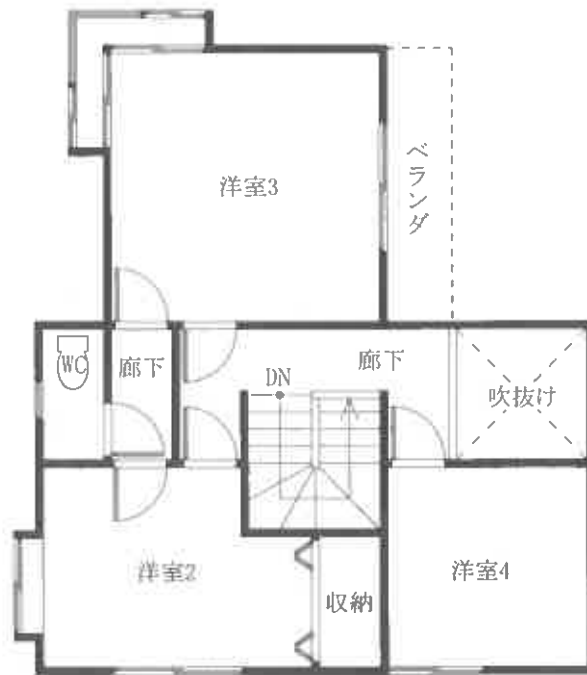
縮小【A3→A4】



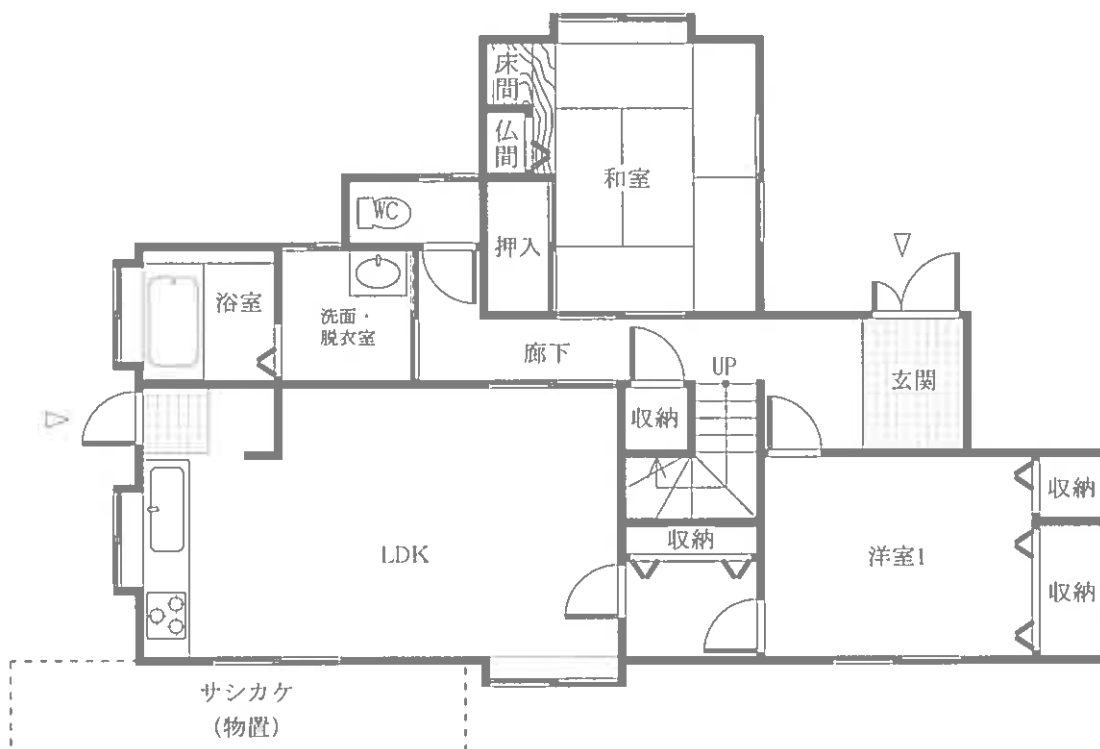
写真撮影位置

【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図	令和7年（ケ）第35号	1～4	評価人	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。



2階



1階



【図面名称】

建物間取図

※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、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和7年(ケ)第35号

【物件番号】

4

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

現況写真

①



②

