

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月15日

山口地方裁判所

裁判所書記官 安 田 森

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11月 5日 午前 8時30分から 令和 7年11月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月18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12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10月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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, 4	25,094,000 20,075,200	一括	5,018,800	831,585	188,595
1	3,134,000				
2	1,805,000				
4	20,155,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字鷺ノ久保 |
| | 地 番 | 2 3 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 4. 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字鷺ノ久保 |
| | 地 番 | 2 3 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 0. 9 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字鷺ノ久保 2 3 6 4 番地 1、2 3 6 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 3 6 4 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5 1. 5 4 平方メートル
2 階 3 5 1. 5 4 平方メートル
3 階 3 5 1. 5 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2日

山口地方裁判所

裁判所書記官 安 田 森

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 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, 2, 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】

別紙占有者目録のとおり

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字鷺ノ久保 |
| | 地 番 | 2 3 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 4. 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字鷺ノ久保 |
| | 地 番 | 2 3 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 0. 9 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字鷺ノ久保 2 3 6 4 番地 1、2 3 6 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 3 6 4 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5 1. 5 4 平方メートル
2 階 3 5 1. 5 4 平方メートル
3 階 3 5 1. 5 4 平方メートル |



占有者目録

物件 番号	範囲	占有者	備 考
4	101号室	A	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	102号室	本件所有者	
4	103号室	B	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	105号室	本件所有者	
4	106号室	C	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	107号室	D	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	201号室	本件所有者	
4	202号室	E	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	203号室	本件所有者	
4	205号室	本件所有者	
4	206号室	本件所有者	
4	207号室	F	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	301号室	本件所有者	
4	302号室	G	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	303号室	H	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	305号室	中電環境テクノス株式会社	左記占有者の賃借権は抵当権に後れる。ただし代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
4	306号室	本件所有者	
4	307号室	本件所有者	

令和7年（ケ）第12号
令和7年4月2日受理
令和7年 6月16日提出

現況調査報告書 (物件1、2、4)

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 | 宇部市大字東須恵字鷺ノ久保 |
| | 地 番 | 2 3 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 4 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字鷺ノ久保 |
| | 地 番 | 2 3 6 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 1 0 . 9 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字鷺ノ久保 2 3 6 4 番地 1、2 3 6 4 番地 3 |
| | 家屋番号 | 2 3 6 4 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 5 1 . 5 4 平方メートル |
| | | 2 階 3 5 1 . 5 4 平方メートル |
| | | 3 階 3 5 1 . 5 4 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須恵2364番地1		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 共同住宅 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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	☐ 全部 ☒ 101号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・10・25 自 R4・10・25 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 106,000 円	(管理会社の陳述) Aは令和6年1月分以降 の賃料を滞納しており、 音信不通である。
4	☐ 全部 ☒ 102号室 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(執行官の意見) 債務者兼所有者が空き室 の状態で占有している。
4	☐ 全部 ☒ 103号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H20・4月頃 自 H20・4月頃 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	(管理会社の陳述) Bは債務者兼所有者の親 族であり、当社の管理外 である。
4	☐ 全部 ☒ 105号室 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(執行官の意見) 債務者兼所有者が空き室 の状態で占有している。
4	☐ 全部 ☒ 106号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17・11・1 自 H19・11・1 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 56,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 159,000 円	(執行官の意見) 敷金額につき、7枚目記 載のとおり
4	☐ 全部 ☒ 107号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H13・4・20 自 H15・4・20 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 171,000 円	(執行官の意見) 賃料額につき、7枚目記 載のとおり

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	☐ 全部 ☒ 201号室 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(執行官の意見) 債務者兼所有者が空き室 の状態で占有している。
4	☐ 全部 ☒ 202号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・10・30 自 R5-10-30 至 R7-10-29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	
4	☐ 全部 ☒ 203号室 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(執行官の意見) 債務者兼所有者が空き室 の状態で占有している。
4	☐ 全部 ☒ 205号室 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(執行官の意見) 債務者兼所有者が空き室 の状態で占有している。
4	☐ 全部 ☒ 206号室 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(執行官の意見) 債務者兼所有者が空き室 の状態で占有している。
4	☐ 全部 ☒ 207号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・11・1 自 R4-11-1 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	☐ 全部 ☒ 301号室 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(執行官の意見) 債務者兼所有者が空き室 の状態で占有している。
4	☐ 全部 ☒ 302号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30-3-10 自 R2-3-10 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	
4	☐ 全部 ☒ 303号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・4・19 自 R4-4-19 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 0 円	
4	☐ 全部 ☒ 305号室 中電環境テクノス株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29-6-19 自 R5-6-19 至 R7-6-18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 53,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 106,000 円	(執行官の意見) 占有者が社宅として従業員（I）を居住させて占有している。
4	☐ 全部 ☒ 306号室 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(執行官の意見) 債務者兼所有者が空き室 の状態で占有している。
4	☐ 全部 ☒ 307号室 債務者兼所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(執行官の意見) 債務者兼所有者が空き室 の状態で占有している。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■B (103号室占有者)	1 私は債務者兼所有者の妻です。 2 この部屋には、平成20年4月頃から住んでいます。 3 契約書は作成していませんが、賃料月額1万円で債務者兼所有者から賃借しています。 4 債務者兼所有者に差し入れた敷金等はありません。 (令和7年5月28日口頭聴取)
■Cの同居家族 (106号室占有者)	1 私はCの同居家族です。 2 契約内容等は、提出した回答書及び賃貸借契約書並びに3枚目の記載のとおりです。 (令和7年5月28日口頭聴取)
■D (107号室占有者)	1 契約内容等は、提出した回答書及び賃貸借契約書並びに3枚目の記載のとおりです。 2 トイレのドアの鍵と、DKの玄関側のドアの鍵が壊れています。 (令和7年5月28日口頭聴取)
■Eの同居家族 (202号室占有者)	1 私はEの同居家族です。 2 契約内容等は、提出した回答書及び賃貸借契約書並びに4枚目の記載のとおりです。 (令和7年5月28日口頭聴取)
■Iの同居家族 (305号室占有補助者)	1 私はIの同居家族です。 2 Iは中電環境テクノス株式会社の従業員で、この部屋は、中電環境テクノス株式会社の社宅として中電環境テクノス株式会社から使用させてもらっています。 (令和7年5月28日口頭聴取)
■中電環境テクノス株式会社代表者 (305号室占有者)	1 契約内容等は、提出した回答書及び賃貸借契約書並びに5枚目の記載のとおりです。 2 経年劣化により建物が全体的に古くなっており、シンク等の排水の流れが悪く、備品のエアコンも古くて冷暖房が効きにくいほか、テレビの受信状態も良くありません。 3 ゴミが散乱していたり、駐輪場に放置されていると思われる自転車があるなど、物件の管理がされていない印象があります。 (5月1日受付の回答書の要旨)

(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。
- 2 101号室、205号室、207号室、302号室、303号室は入室することができなかったが、その占有者及び占有権原等については、本件物件の管理会社（株式会社ハウスサポート）から提出された回答書及び賃貸借契約書の記載内容から、3枚目～5枚目の「占有者及び占有権原」のとおりと認めた。
- なお、上記の入室することができなかった各号室の間取図は課税図面やその他の号室の間取りを参考に作成したものであり、実際の間取りとは異なる可能性があるほか、入室することができなかった各号室内の維持管理状態は不明である。
- 3 106号室の敷金額につき、管理会社提出の回答書によれば敷金額は106,000円とされているが、106号室の占有者Cが提出した回答書の記載及び賃貸借契約書添付の「覚書」の記載内容から、106号室の敷金額は159,000円であるものと認めた。
- 4 107号室の賃料額につき、賃貸借契約書上は賃料は月額57,000円（別途共益費3,000円、駐車料（2台分）5,000円）とされているが、管理会社提出の回答書の記載及び107号室の占有者Dの陳述の内容から、107号室の現在の賃料額は月額55,000円であるものと認めた。
- 5 102号室の床や洗面脱衣室、浴室等は、傷や汚れが顕著な状態である。
- 6 本件土地（物件1、2）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おりであると思われるが、物件1土地の南東角付近の形状は、公図・地積測量図・建物図面に記載された形状と現地の形状が異なっており、境界標等の境界を示す事物も見当たらないため、境界が不明確である。
- 7 本件土地（物件1、2）と北側の道路（地番2360番1。宇部市所有の公衆用道路）とは、最大で約2メートルの高低差がある（本件土地の方が北側の道路よりも低い。）。
- 8 地番2364番2及び地番2367番14（現況：公衆用道路）の所有者は宇部市である。
- 9 物件2土地上に電柱がある。
- 10 上記意見は、関係人の陳述等の現況調査時に得られた情報によっ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4月7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4月10日(木) 13:25~13:32	山口地方法務局	登記事項証明書・公図等交付申請・受領
7年4月22日(火) 13:10~13:50	物件所在地	物件確認、写真撮影、物件4建物各室に照会書差し置き
7年4月23日(水) 11:52~12:00	執行官室	物件4建物管理会社から聞き取り(電話)
7年4月24日(木)	執行官室	物件4建物管理会社に照会書郵送
7年5月7日(水)	執行官室	物件4建物入居者(9戸分)に現況調査日時通知書郵送
7年5月9日(金)	執行官室	債務者兼所有者に現況調査日時通知書郵送 物件4建物管理会社に鍵借用依頼(郵送) 評価人に間取図等郵送
7年5月28日(水) 9:30~11:20	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、在宅した入居者から聞き取り(口頭)
7年6月2日(月)	執行官室	物件4建物管理会社に鍵返還(郵送)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

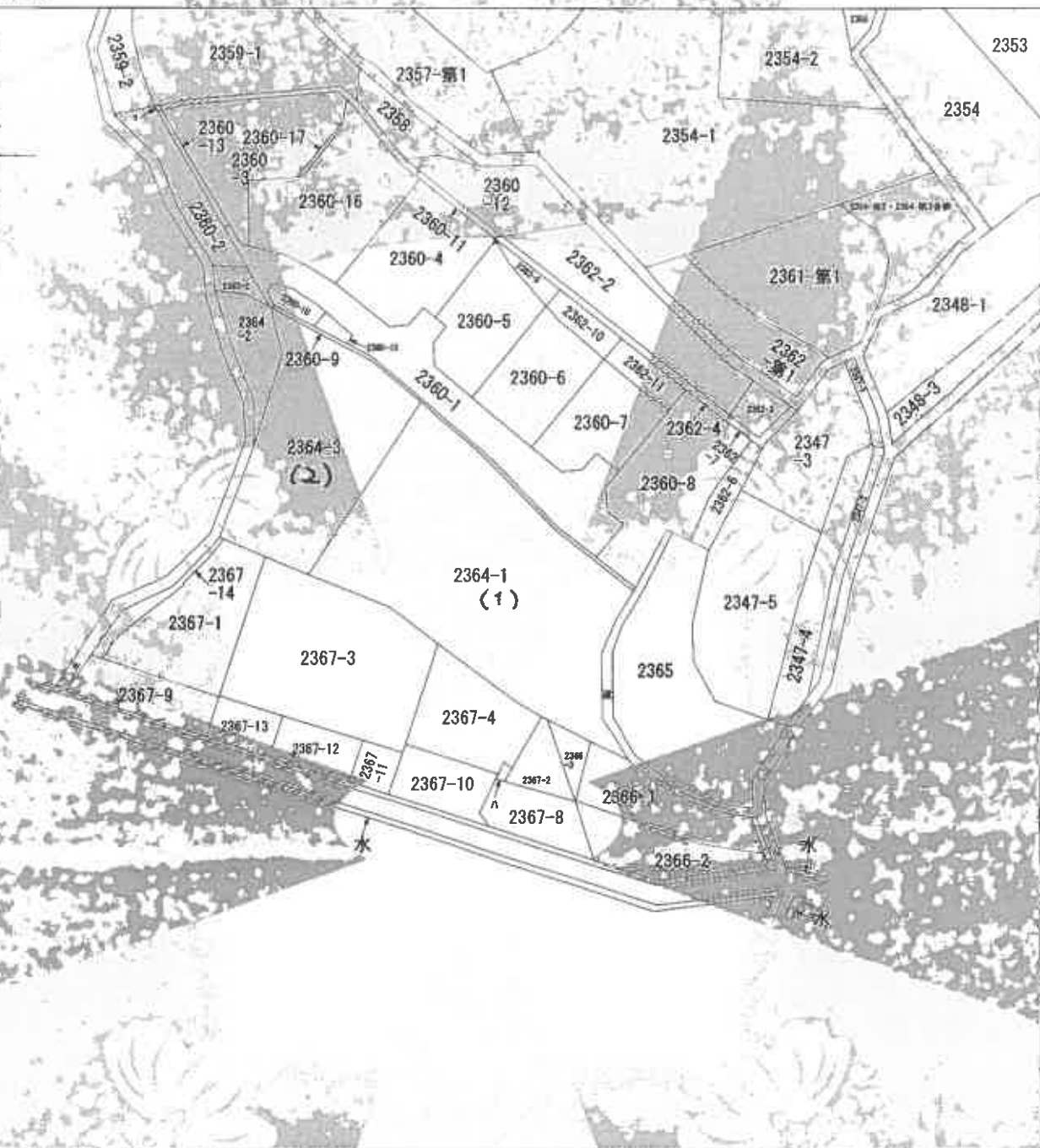
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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	宇部市大字東須恵字鷺ノ久保				地番	2364番1		
出力	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 (原簿)			備記 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。

(山口地方事務局宇部支局管轄)

令和7年4月10日

山口地方事務局

登記官

縮小 (A3→A4)

請求番号: 25-1

(1/1)

(9 枚目)

公用

(山口県方法検同字部改設審判)

中絶の件と関係 山口集

宣統元年五月十日

三、口實松樹栽培

1991年12月

(10 枚目)

2-2 中轴对称

登記年月日：昭和52年5月13日

中 國

64-2386-3

宇部市 宇部東須恵 又保
土地の所在

昭和52年5月13日 登記

土地所测在量

2364-1

2364-1	2364-1
3	3

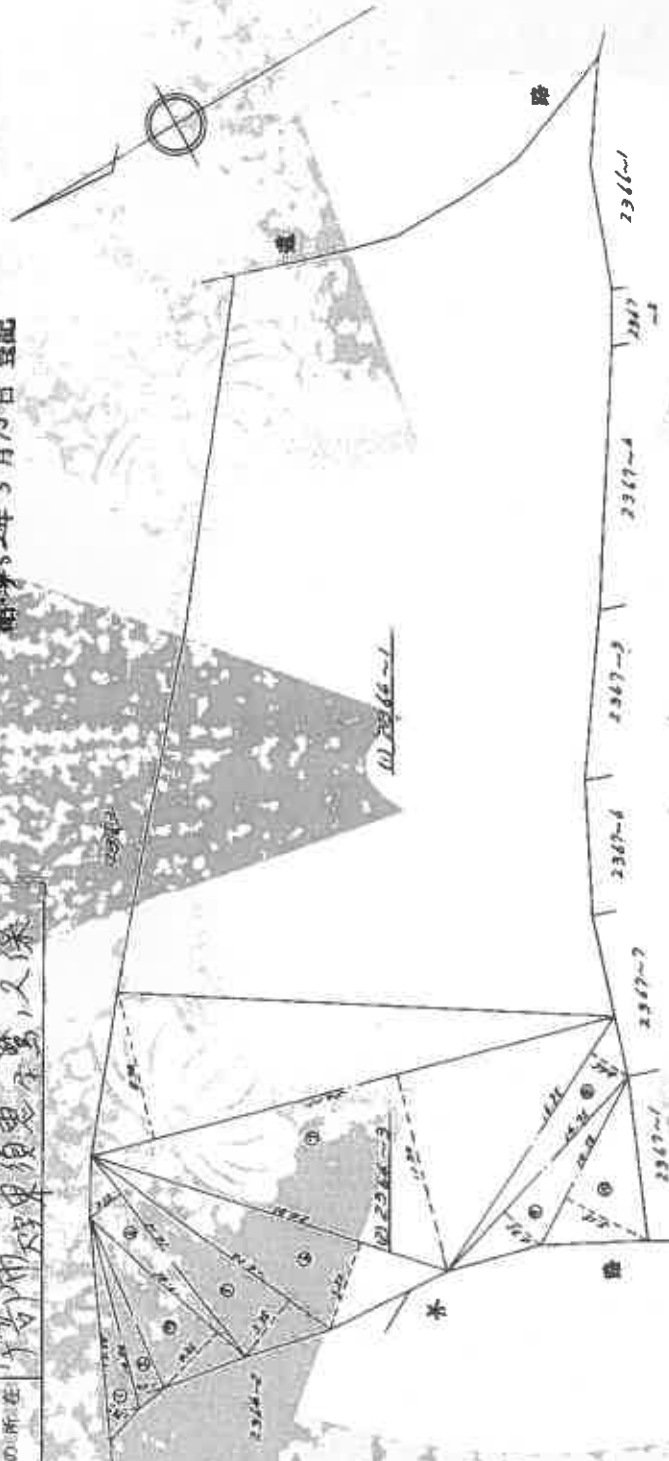
作 製 年 月 日

昭 和 52 年 5 月 12

著作

土地法

中 國 人

[illegible]

地籍圖番号

4

200

0165433

山口県土地家屋調査士会

縮小 (A3→A4)

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
(山口地方建設局字部支局管轄)

全社一年一度大賞

三〇製法出遊記

摘要

(1. 教目)

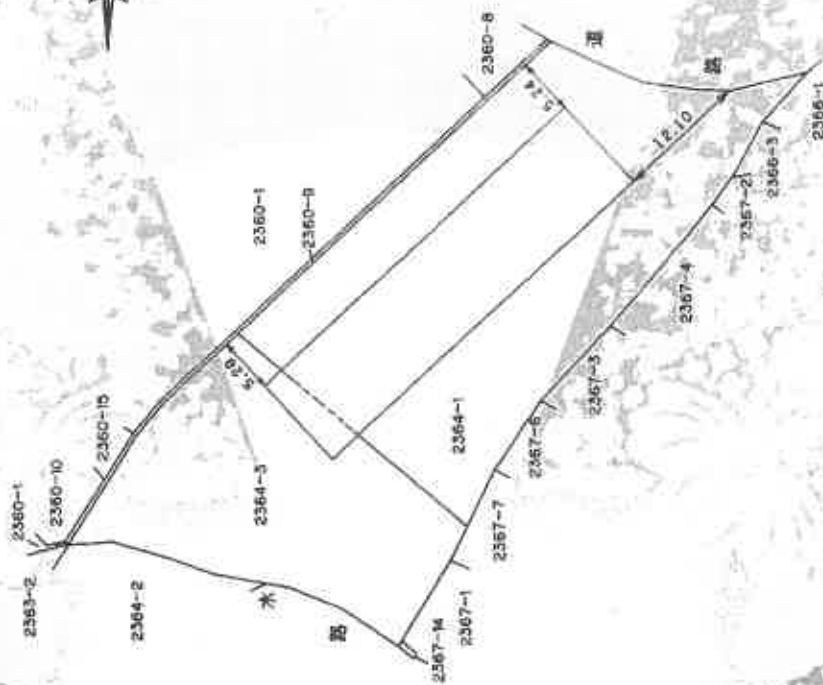
圖 階平各

建筑物面
(各階平面図)

236481

宇都市大字真須惠年輩／久保2364番地1, 2364番地3

平成7年8月入日登記



1階, 2階, 3階 (各階同型)

東亞

4) $9:30 \times 37.80 = 351.5400$ 351.54 m³

縮小 (A3→A4)

士地家屋士

諸人

鐵尺

縮尺 1/500

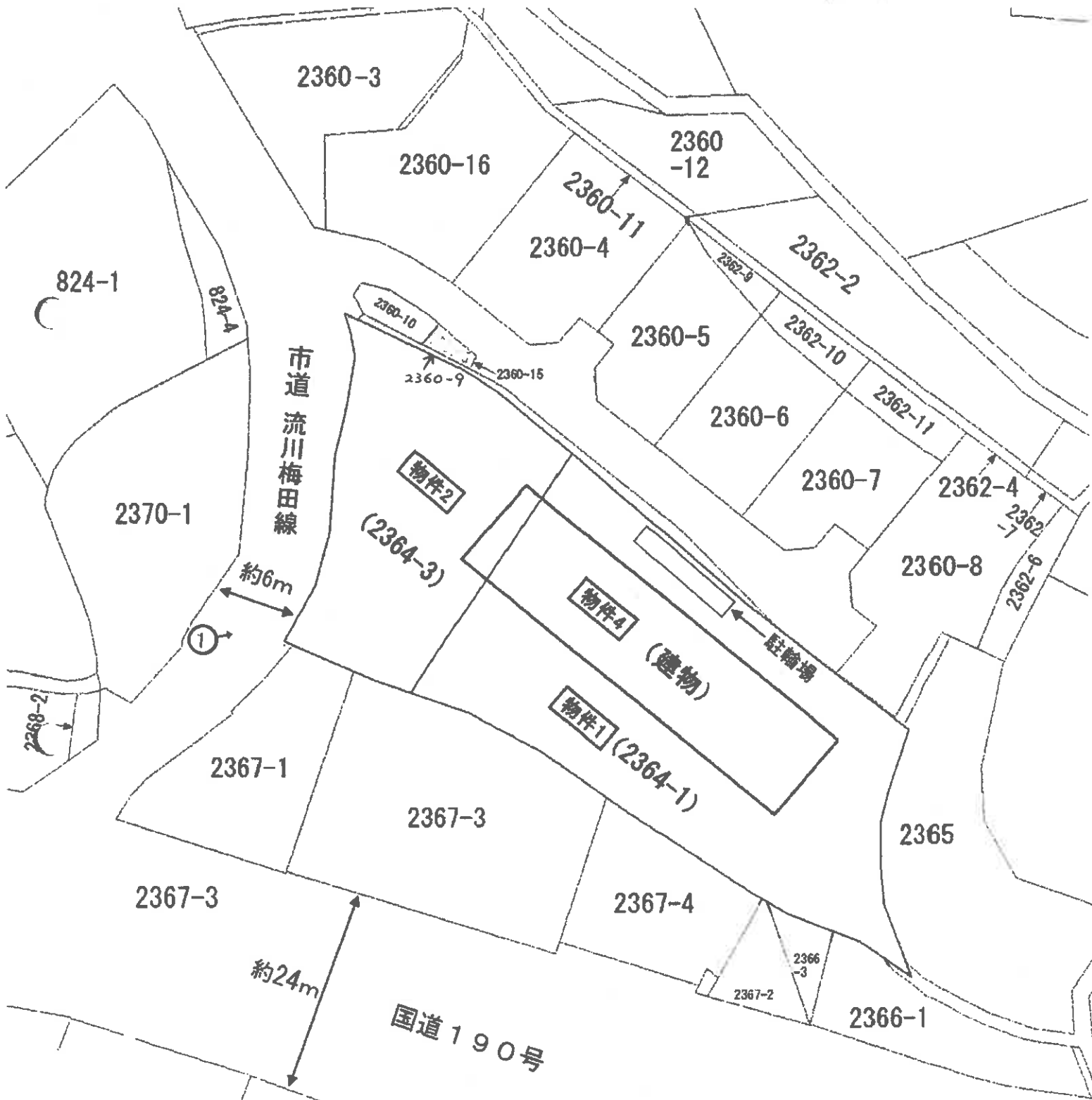
山口県土地家屋調査士会印紙

0185305

土地建物位置関係図



縮尺約1/500



※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

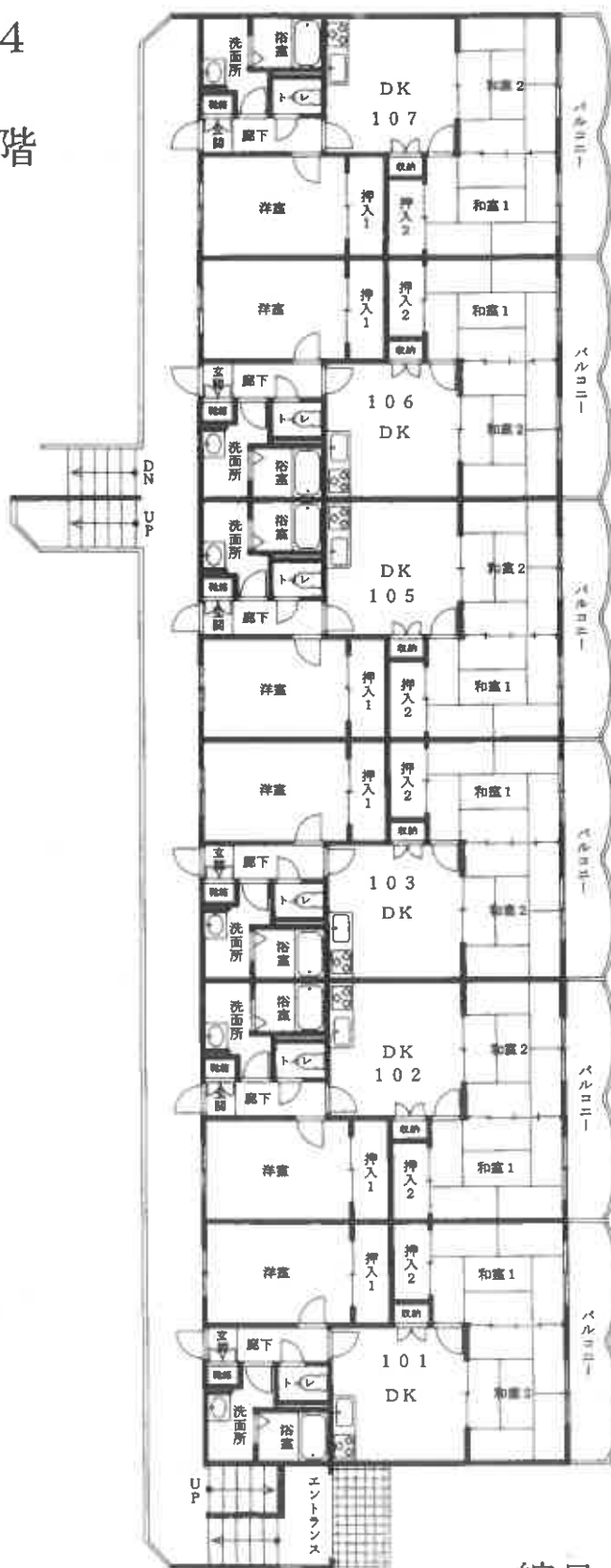
本図は法務局備付の地図に準ずる図面・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

建物間取図



物件 4

1 階



※ 詳細人作成図面

縮尺 約 1/180

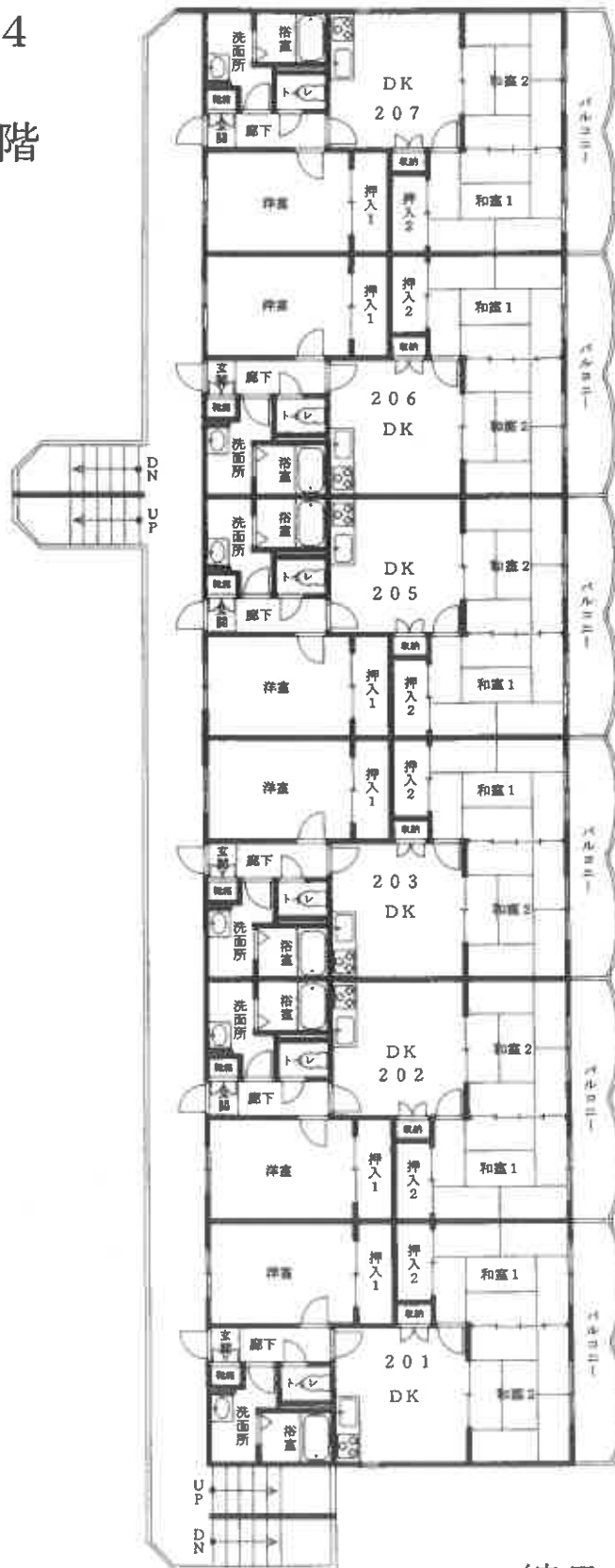
(13 枚目)

建物間取図



物件 4

2階



※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向 ... 記載省略

縮尺 約 1/180

(14 枚目)

建物間取図



物件 4

3階

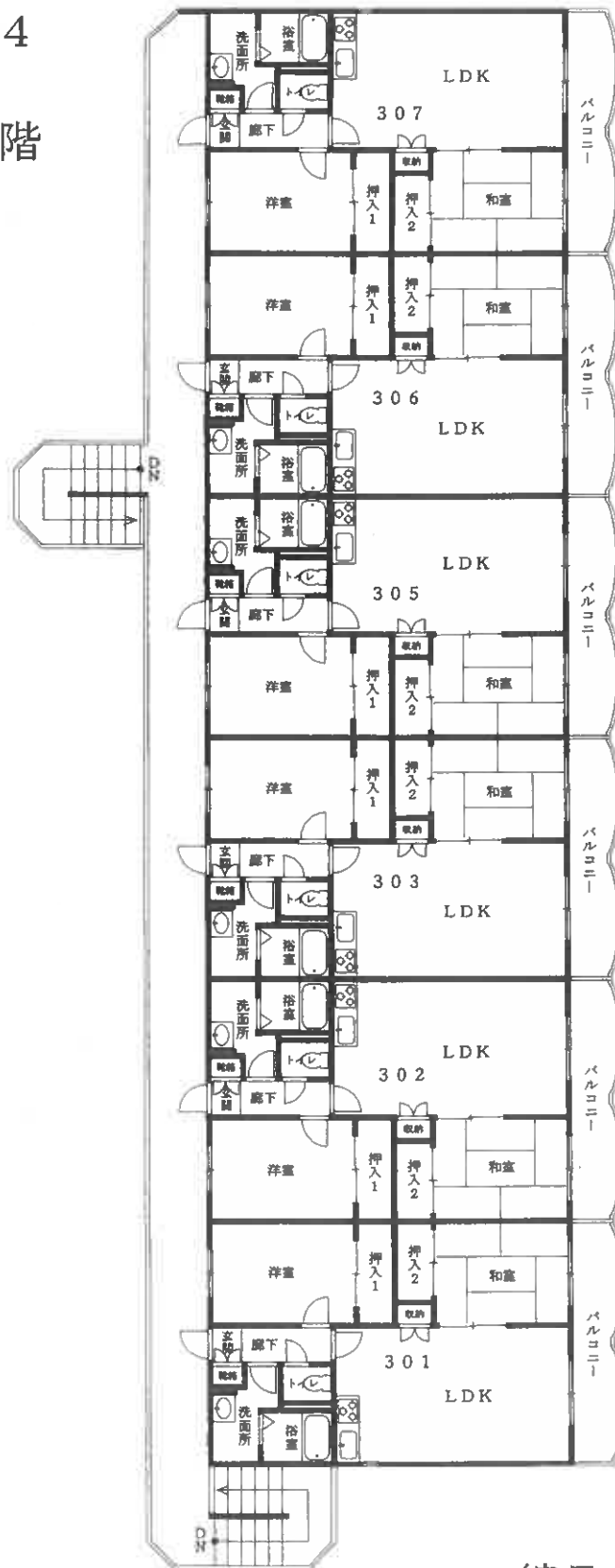


表 評価人作成図面

縮尺 約1/180

写真撮影位置方向…記載省略

(15 枚目)



写真 1

物件 4 建物の外
観



写真 2

物件 4 建物
2 階 2 0 1 号室
DK



写真 3

物件 4 建物
2 階 2 0 1 号室
浴室



写真 4

物件 4 建物
3 階 3 0 7 号室
LDK



写真 5

物件 4 建物
3 階 3 0 7 号室
浴室

令和7年（ケ）第12号
物件1、物件2、物件4

令和7年5月28日現地調査

令和7年6月21日評価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中野 亘

第1 評価額

評 価 額	
金 25,094,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 3,134,000 円
物 件 2 (土 地)	金 1,805,000 円
物 件 4 (建 物)	金 20,155,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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1～2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 地番 地目 地積	宇部市大字東須恵字鷺ノ久保 2364番1 宅地 884.12m ²	左記に同じ
2	所在地 地番 地目 地積	宇部市大字東須恵字鷺ノ久保 2364番3 宅地 510.91m ²	左記に同じ
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市大字東須恵字鷺ノ久保 2364番地1、2364番地3 2364番1 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 351.54 m ² 2階 351.54 m ² 3階 351.54 m ² 計 1,054.62 m ²	左記に同じ
番号	特記事項		
1～2	法務局備付けの地図に準ずる図面や地積測量図等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致していると思われる。但し、物件1の土地の南東角の境界付近については公図・地積測量図等と現況が異なっており、境界標等も見当たらないため、境界が不明確である。		
4	法務局備付けの建物図面等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		

番号	特 記 事 項				
1～4	各貸室の契約状況は概ね以下の通りである。				
	番号	契約期間	月額支払賃料	共益費	敷金 保証金
	101	R6. 10. 25～R8. 10. 24	53, 000円	0円	106, 000円 0円
	102	空き室			
	103	H20. 4頃～定め無し	10, 000円	0円	0円 0円
	105	空き室			
	106	R5. 11. 1～R7. 10. 31	56, 000円	0円	159, 000円 0円
	107	R7. 4. 20～R9. 4. 19	55, 000円	0円	171, 000円 0円
	201	空き室			
	202	R5. 10. 30～R7. 10. 29	53, 000円	0円	0円 0円
	203	空き室			
	205	空き室			
	206	空き室			
	207	R6. 11. 1～R8. 10. 31	50, 000円	0円	0円 0円
	301	空き室			
	302	R6. 3. 10～R8. 3. 9	45, 000円	0円	0円 0円
	303	R5. 4. 19～R7. 4. 18	50, 000円	0円	0円 0円
	305	R5. 6. 19～R7. 6. 18	53, 000円	0円	106, 000円 0円
	306	空き室			
	307	空き室			

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	J R小野田線『妻崎』駅の北西約1,200m【道路距離】 宇部市立黒石小学校の南西方約2,100m【道路距離】 ゆめタウン宇部の南西方約1,700m【道路距離】		
付近の状況	国道背後に共同住宅や戸建住宅が見られる住宅地域である。		
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） 準工業地域 60% 200% 無 第一種特別業務地区 大規模集客施設制限地区 駐車施設の附置及び管理に関する条例の指定区域 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外	
画地条件	規模 1,395.03㎡ 形状 ほぼ台形 接面状況 中間面地	間口 約 32 m 奥行 約 57 m 地勢 概ね平坦	
接面道路の状況	西側 幅約6m舗装市道に対して約0～2m程度低位接面 ※1 ※1 市道 流川梅田線〔建築基準法第42条1項1号道路〕 北東側 幅約5m舗装道路に対して約2m程度低位接面 ※2 ※2 宇部市帰属道路〔建築基準法第42条1項1号道路〕		
土地の利用状況等	土地は、物件4建物の敷地として利用されている。 南側が店舗の敷地、道路を挟んで東、西、北側が戸建住宅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：あり（引込可） 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	閉鎖登記簿や古地図等の資料によると、かつて田であったが、分筆等を経て、平成7年頃に宅地へと地目変更され、同年に現況建物が建築されて調査時点に至る。土壌汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経ておらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。		
特記事項	・物件1の南東角の境界付近は公図・地積測量図等と現況が異なっており、境界標等も見当たらないため、境界が不明確である。 ・南西側幅約7mのスロープにより出入り可能としている。 ・北端部に駐輪場が存する。 ・西端の市道との境界付近には、2本の電柱が設置されている。		

3. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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7年7月31日 新築 経過年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 10 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造
	屋 根：陸屋根
	外 壁：タイル貼り 他
	内 壁：クロス貼 他
	天 井：クロス貼 他
	床：フローリング、畳 他
	設 備：電気、水道等
	そ の 他：—
床面積（現況）	1階 約 351.54 m ² 2階 約 351.54 m ² 3階 約 351.54 m ² 計 約 1054.62 m ²
現況用途等	現況用途：共同住宅 間取り：別添建物間取図参照
品 等	中 等
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
	・換気扇、照明、給湯設備、エアコン等が見られたが、動作は未確認である。 ・各部屋には経年劣化が見られ、改装が必要である。 ・3階には排水等に難を伴う箇所も見られた。 ・102号室は特に劣化が著しい。 ・昭和56年6月の新耐震基準の施行以前に竣工した建物である。 ・特定化学物質等障害予防規則改定によりアスベスト含有量1重量%超の建材が禁止された平成7年4月以降に竣工した建築物である。 ・目的物件について、目視の範囲内ではシロアリの存在については確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、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 土地(物件1、2)

目的土地の建付地価格等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	60 / 100	884.12	90 / 100	12,890,000
2	27,000	60 / 100	510.91	90 / 100	7,449,000

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) - 7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,100 \text{ 円/㎡} \times 101.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 106 = 27,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
画 地	規 模	▲ 30	70 / 100
画 地	間口奥行	▲ 15	85 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			60 / 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。

③ 建物（物件4）

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
4	220,000	1,054.62	0.18	41,763,000

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 : 40 年
- ・経過年数 : 30 年 ・経済的残存耐用年数: 10 年
- ・観察減価率 : 30%

上記数値等に因り、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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年} / \text{経済的全耐用年数 } 40\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.18}}$$

2. 積算価格の査定

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	12,890,000	40%	法定地上権	5,156,000
2	7,449,000	40%	法定地上権	2,980,000

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	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ	構成比
1	12,890,000	▲ 5,156,000	1.00	7,734,000	12.5%
2	7,449,000	▲ 2,980,000	1.00	4,469,000	7.2%
4	41,763,000	+ 8,136,000	1.00	49,899,000	80.4%
積算価格（合 計）				62,102,000	100.0%

ウ 占有減価修正：必要なし。

II. 収益価格の試算

総収益から総費用を控除して純収益を求め、当該純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。
なお、貸室賃料は原則として現行賃料を記載しているが、空室部分については類似の部屋から査定した正常支払賃料を記載している。

賃貸条件

番号	用途	床面積 (㎡)	有効率	有効面積 (㎡)	月額支払賃料		共益費		共益費込 賃料 (円/坪)	保証金敷金等 (円)	権利金礼金等 (円)
					(円/㎡)	(円)	(円/㎡)	(円)			
101	共同住宅	351.54	100.70%	59.00	898	53,000	0	0	2,970	106,000	0
102	共同住宅			59.00	814	48,000	0	0	2,689	0	0
103	共同住宅			59.00	169	10,000	0	0	560	0	0
105	共同住宅			59.00	814	48,000	0	0	2,689	0	0
106	共同住宅			59.00	949	56,000	51	3,000	3,306	106,000	53,000
107	共同住宅			59.00	932	55,000	51	3,000	3,250	171,000	0
201	共同住宅	351.54	100.70%	59.00	847	50,000	0	0	2,802	0	0
202	共同住宅			59.00	898	53,000	0	0	2,970	0	50,000
203	共同住宅			59.00	814	48,000	0	0	2,689	0	0
205	共同住宅			59.00	814	48,000	0	0	2,689	0	0
206	共同住宅			59.00	814	48,000	0	0	2,689	0	0
207	共同住宅			59.00	847	50,000	0	0	2,802	0	0
301	共同住宅	351.54	100.70%	59.00	847	50,000	0	0	2,802	0	0
302	共同住宅			59.00	763	45,000	0	0	2,521	0	0
303	共同住宅			59.00	847	50,000	0	0	2,802	0	0
305	共同住宅			59.00	898	53,000	0	0	2,970	106,000	0
306	共同住宅			59.00	763	45,000	0	0	2,521	0	0
307	共同住宅			59.00	847	50,000	0	0	2,802	0	0
計		1054.62	100.70%	1062.00		860,000	0	6,000		489,000	103,000

用途別	用途	空室率	入替期間 (年)	有効面積 (㎡)	月額支払賃料 (円)	共益費 (円)		保証金敷金等 (円)	権利金礼金等 (円)
	共同住宅	19.8%	4	1062.00	860,000	6,000		489,000	103,000

運営収益

項	目	査 定 額	査 定 根 拠
(a)	可能貸室賃料収入	10,320,000 円	月額支払賃料の12ヶ月分を計上
(b)	可能共益費収入	72,000 円	月額共益費収入の12ヶ月分を計上
(c)	駐車場収入	0 円	貸室賃料に含まれることを考慮した。
(d)	可能水道光熱費収入	0 円	借主が直接支払うため計上しない。
(e)	空室損失等	2,057,616 円	空室率を上記の通り査定して計上
(f)	貸倒損失	0 円	保証委託料等により担保しているので本件では計上しない
(g)	貸室収入	8,334,384 円	{(a)～(d)の合計}－{(e)＋(f)}
(h)	その他の収入	218,652 円	
	(1) 権利金・礼金等	20,652 円	権利金・礼金等の授受は無い。
	(2) 更新料	198,000 円	1戸当たり22,000円(2年更新、税抜き)を基に査定
	(3) 看板	0 円	
	(4) 自販機収入	0 円	
	(5) その他	0 円	特になし
運営収益		8,553,036 円	(g)＋(h)

運営費用

		建物再調達原価(円)	
			232,016,400
項 目	査 定 額	査 定 根 拠	
(i) 維持管理費	509,760 円	有効面積当たり月額 40 円/㎡と査定して計上	
(j) 水道光熱費支出	382,320 円	有効面積当たり月額 30 円/㎡と査定して計上	
(k) 修繕費(資本的支出を除く)	464,033 円	建物再調達原価の 0.20% と査定して計上	
(l) 原状回復費	425,862 円	有効面積当たり 2,000円/㎡と査定し、平均入替期間・空室率を考慮して計上	
(m) PMフィー(管理運営業務に係る経費)	427,652 円	運営収益の 5.0% と査定して計上	
(n) テナント募集費用	172,430 円	平均入替期間・空室率を考慮して計上	
(o) 公租公課(土地)	69,327 円	令和6年度実績	
(p) 公租公課(建物)	950,853 円	令和6年度実績	
(q) 公租公課(償却資産)	0 円	特になし	
(r) 損害保険料	232,016 円	建物再調達原価の 0.10% と査定して計上	
(s) その他	0 円		
運営費用	3,634,253 円	(i)～(s)の合計	OER (運営費用/運営収益) : 42.5%

運営純収益

運営純収益(NOI)	4,918,783 円	運営収益から運営費用を控除して運営純収益を求めた。
------------	-------------	---------------------------

純収益

(t) 保証金・敷金等の運用益	3,922 円	運用利回りを1.0%と査定し、空室率を考慮して計上
(u) 資本的支出	1,624,115 円	建物再調達原価の 0.70% と査定して計上
純収益(NCF)	3,298,590 円	運営純収益 + (t) - (u)

収益価格

還元利回り	9.0%	市場における最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準として、対象不動産に係る地域的特性・個別性を考慮するとともに、将来の動向を織り込んで査定した
収益価格	36,700,000 円	NOI利回り (運営純収益/収益価格): 13.4%
		有効面積単価 (収益価格/有効面積): 34,557 円

備考

調査時点での実際の空室率は50%であるが、収益価格の試算においては、令和5年住宅・土地統計調査による宇部市の空き家率19.8%を採用し、還元利回りにより調整を施している。

第6 評価額の決定

1 試算価格の調整

下記のとおり積算価格と収益価格を査定した。目的物件が賃貸借に供されている収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視（積算価格と収益価格を2：8のウェイトで考量）して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

I. 積 算 価 格	62, 102, 000円
II. 収 益 価 格	36, 700, 000円
調整後の価格	41, 780, 000円

2 評価額の決定

前記により求めた価格に、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正率、競売市場修正率を乗じ、次のとおり評価額を決定した。

物件 番号	調整後の 合計価格 ア	構成比 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	ア×イ×ウ×エ
1	41,780,000円	12.5%	1.00	0.60	3,134,000円
2		7.2%	1.00	0.60	1,805,000円
4		80.4%	1.00	0.60	20,155,000円
評 価 額					25,094,000円

イ 構成比： 第5評価額算出の過程のI. 2積算価格の査定②より

ウ 市場性修正率： 必要なし。

エ 競売市場修正率： 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7 参考価格資料

1 地価調査価格 【 宇部(県) - 7 】

所 在 : 宇部市大字東須恵字宮ノ馬場 1 9 2 2 番 2
価 格 : 28,100円/㎡
位 置 : J R 小野田線「妻崎」駅の北方、道路距離約1,600mに位置する。
価 格 時 点 : 令和 6 年 7月1日
地 積 : 395㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 北東側 6 m 道路 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 : 新旧の中規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

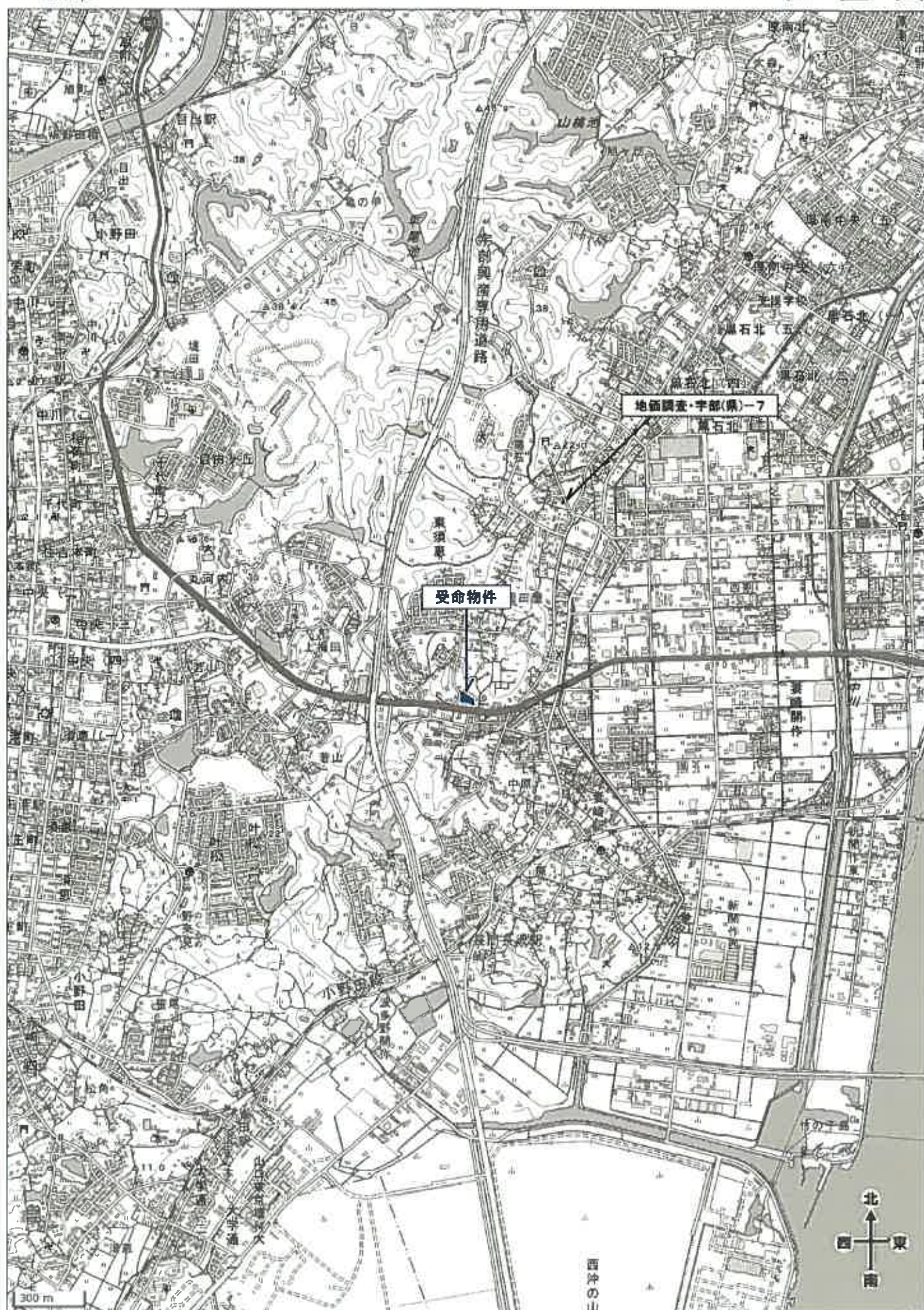
物件1 : 13,262,684 円
物件2 : 7,664,160 円
物件4 : 55,732,573 円

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。

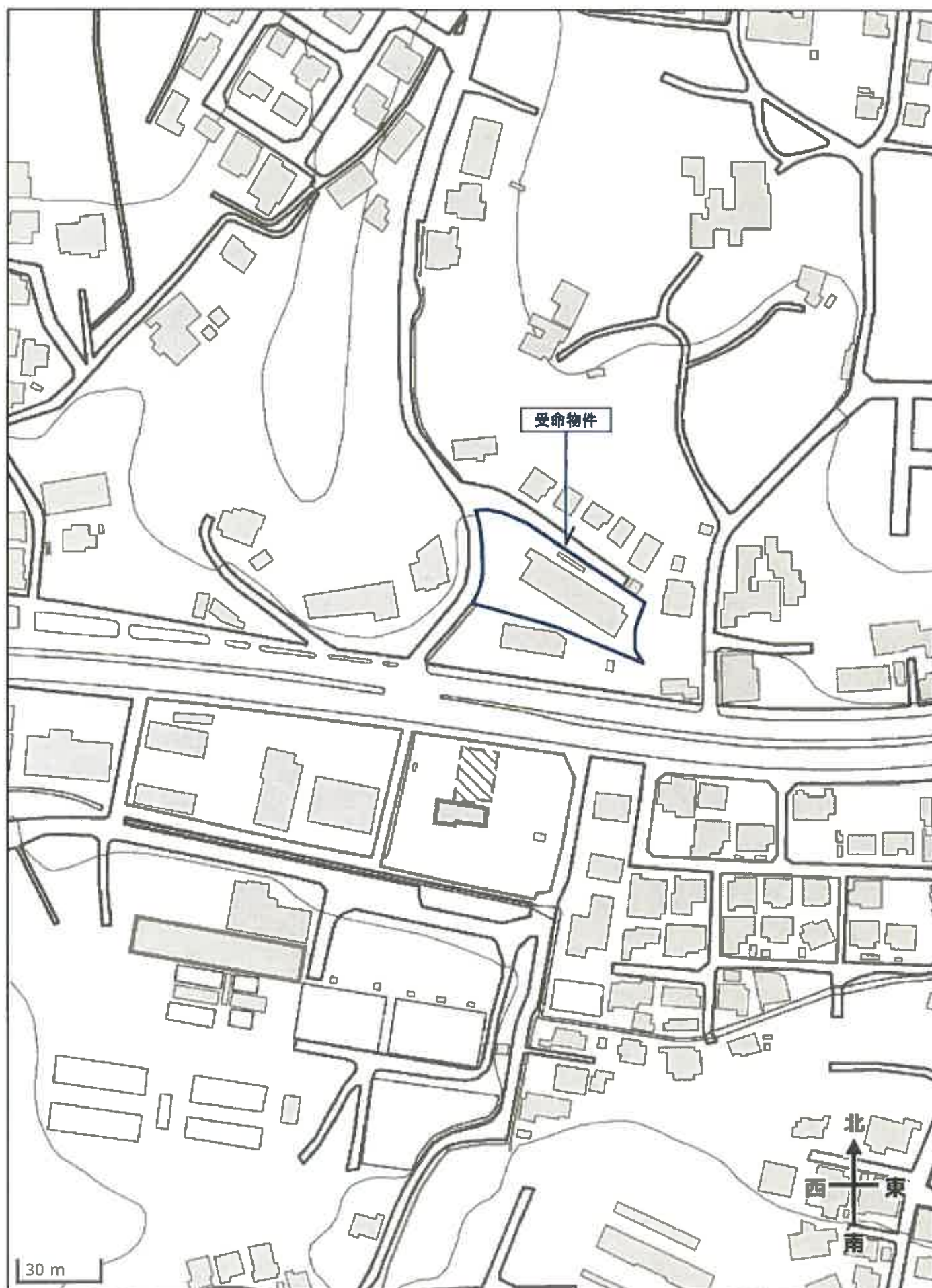
第8 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(地理院地図)
- 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・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

以 上



受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

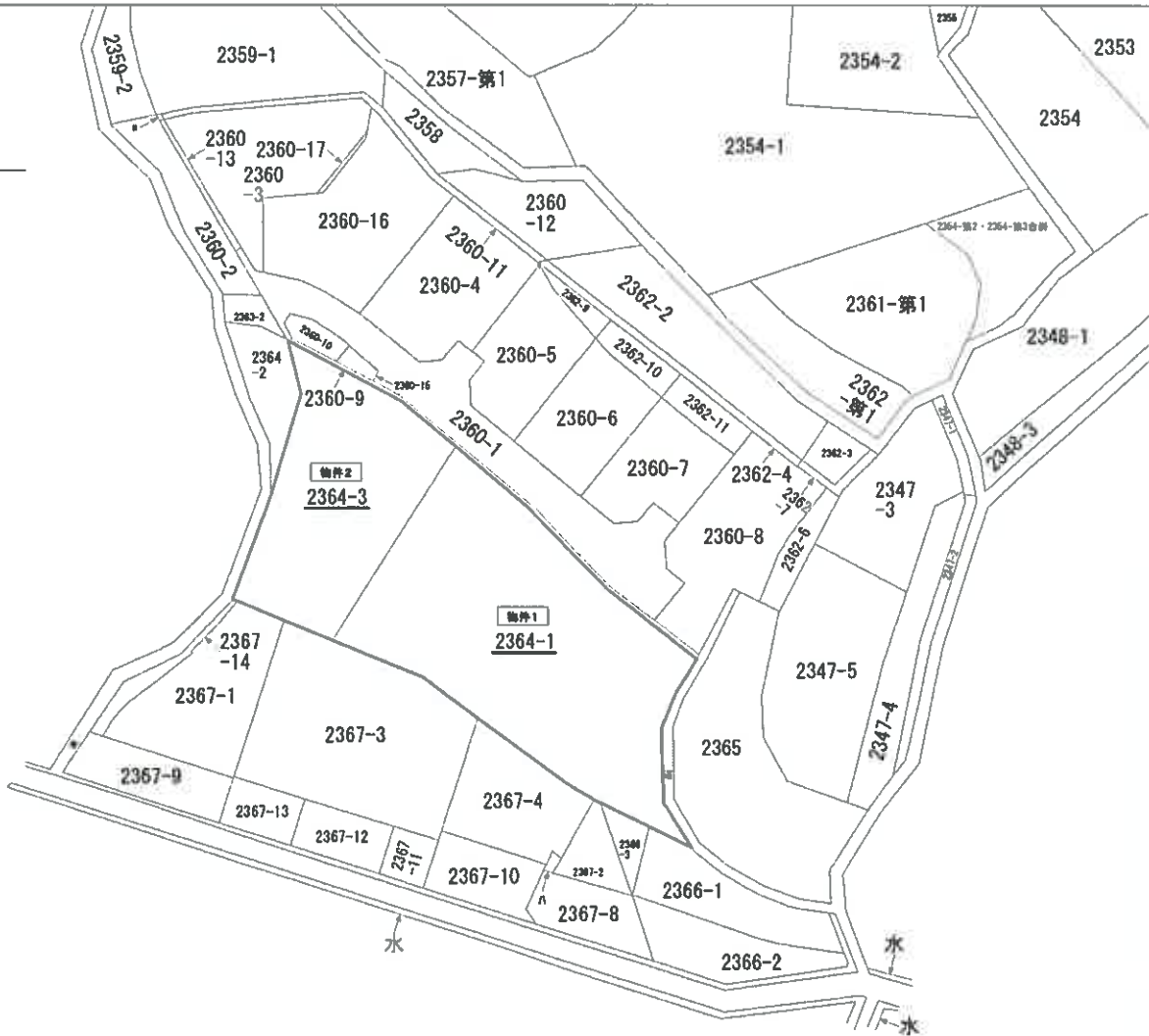


受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

イ 2362-8
ロ 2360-14

ハ 2367-15

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



請求部分	所在	宇部市大字東須恵字鷺ノ久保				地番	2364番1			
出力縮	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		

地番	2364-1 2364-3	所在地	2364-1 2364-3	測量	2364-1 2364-3
----	------------------	-----	------------------	----	------------------

土地の所在	宇部市東須恵町久保	昭和52年5月13日 登記	
製作年月日	昭和52年5月12日	製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		

(1) 2364-1

(2) 2364-2

(3) 2364-3

(4) 2367-1

(5) 2367-2

(6) 2367-3

(7) 2367-4

(8) 2367-5

(9) 2367-6

(10) 2367-7

(11) 2367-8

(12) 2367-9

(13) 2367-10

(14) 2367-11

(15) 2367-12

(16) 2367-13

(17) 2367-14

(18) 2367-15

(19) 2367-16

(20) 2367-17

(21) 2367-18

(22) 2367-19

(23) 2367-20

(24) 2367-21

(25) 2367-22

(26) 2367-23

(27) 2367-24

(28) 2367-25

(29) 2367-26

(30) 2367-27

(31) 2367-28

(32) 2367-29

(33) 2367-30

(34) 2367-31

(35) 2367-32

(36) 2367-33

(37) 2367-34

(38) 2367-35

(39) 2367-36

(40) 2367-37

(41) 2367-38

(42) 2367-39

(43) 2367-40

(44) 2367-41

(45) 2367-42

(46) 2367-43

(47) 2367-44

(48) 2367-45

(49) 2367-46

(50) 2367-47

(51) 2367-48

(52) 2367-49

(53) 2367-50

(54) 2367-51

(55) 2367-52

(56) 2367-53

(57) 2367-54

(58) 2367-55

(59) 2367-56

(60) 2367-57

(61) 2367-58

(62) 2367-59

(63) 2367-60

(64) 2367-61

(65) 2367-62

(66) 2367-63

(67) 2367-64

(68) 2367-65

(69) 2367-66

(70) 2367-67

(71) 2367-68

(72) 2367-69

(73) 2367-70

(74) 2367-71

(75) 2367-72

(76) 2367-73

(77) 2367-74

(78) 2367-75

(79) 2367-76

(80) 2367-77

(81) 2367-78

(82) 2367-79

(83) 2367-80

(84) 2367-81

(85) 2367-82

(86) 2367-83

(87) 2367-84

(88) 2367-85

(89) 2367-86

(90) 2367-87

(91) 2367-88

(92) 2367-89

(93) 2367-90

(94) 2367-91

(95) 2367-92

(96) 2367-93

(97) 2367-94

(98) 2367-95

(99) 2367-96

(100) 2367-97

面積	510.9125
----	----------

縮尺	1/300	地籍図番号		山口県土地家屋調査士会	0165433
----	-------	-------	--	-------------	---------

[illegible]

各階平面図

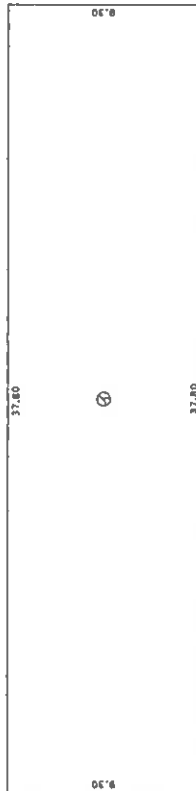
建物図面
(各階平面図)

家屋番号
2364番1

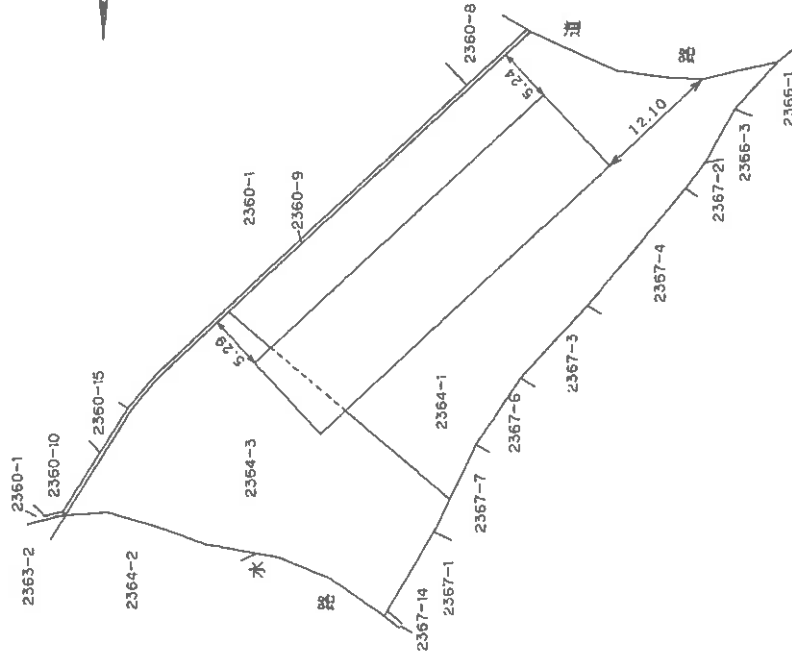
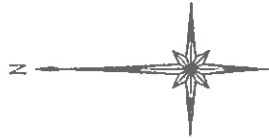
建物の所在
宇部市大字東須恵字鷹ノ久保2364番地1、2364番地3

平成7年8月2日登記

1階、2階、3階（各階同型）



求積表
1) $9.30 \times 37.80 = 351.5400$
床面積 351.54 m²



製作者

（平成7年8月2日作成）

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

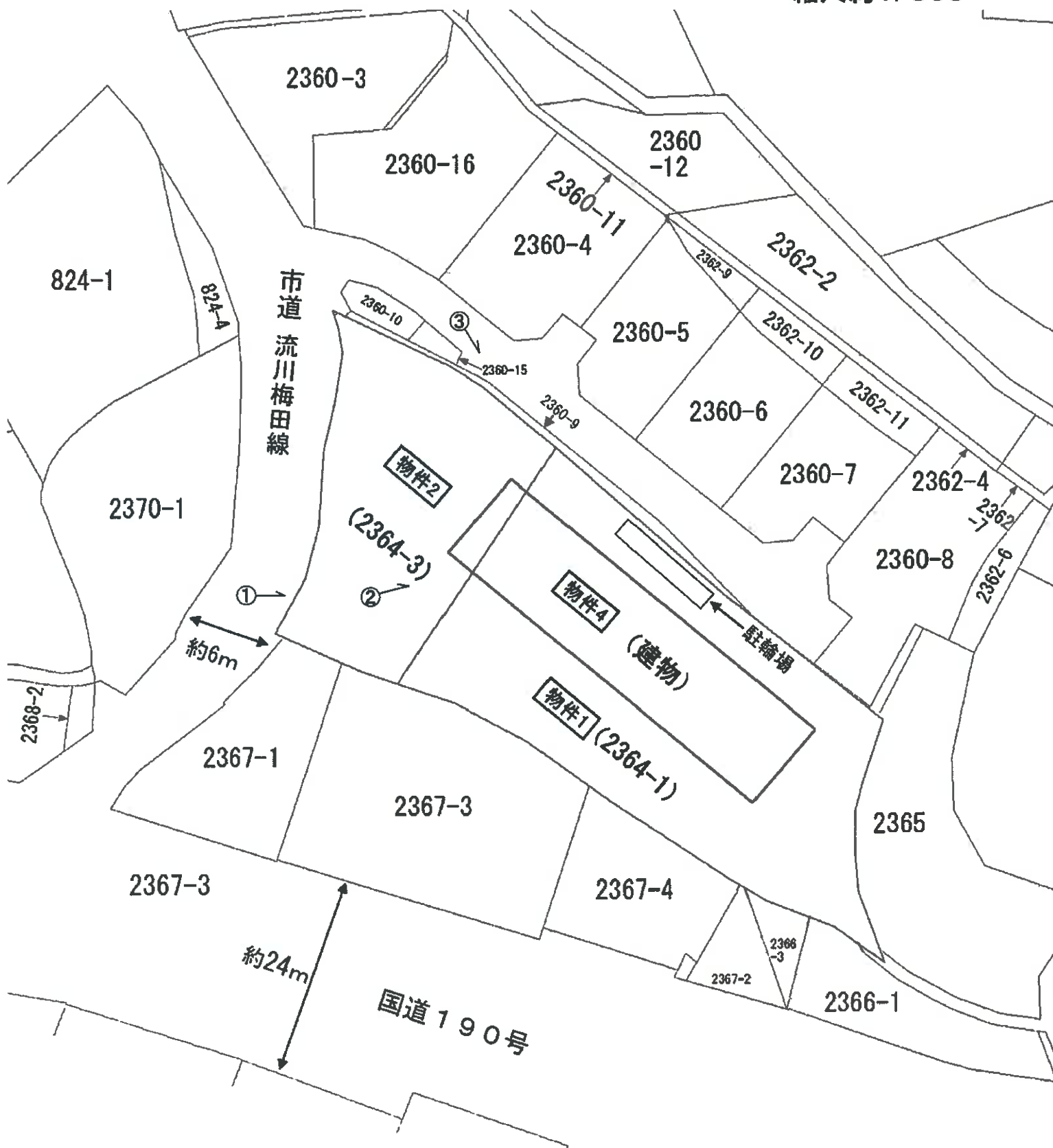
山口県土地家屋調査士会用紙

0185305

土地建物位置関係図

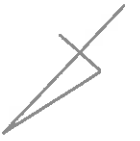


縮尺約1/500



本図は法務局備付の地図に準ずる図面・地積測量図・建物図面等を基に
現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

建物間取図



物件 4

1 階



縮尺 約 1/180

建物間取図



物件 4

2 階



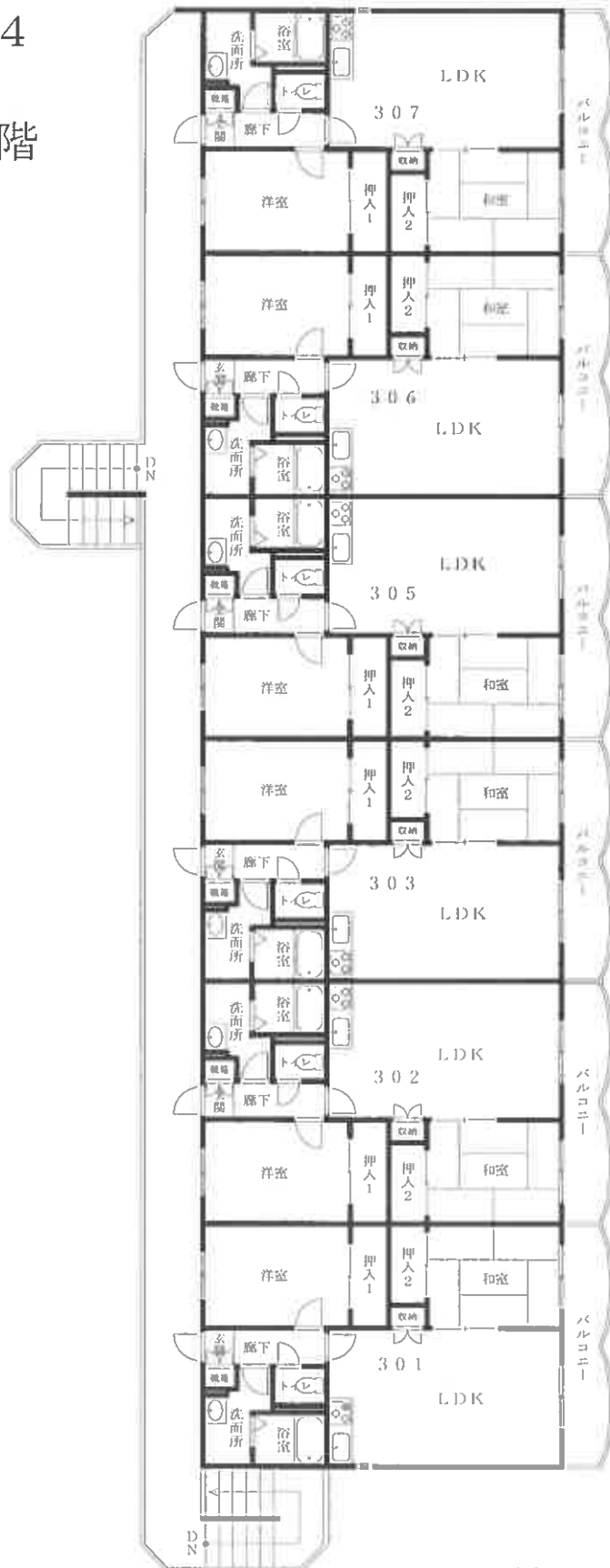
縮尺 約 1/180

建物間取図



物件 4

3 階



縮尺 約 1/180

現況写真 1

①



②



③



現 況 写 真 2

④

102号室
廊下



⑤

102号室
洗面所

