

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。	



913

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	1,544,000 1,235,200	一括	308,800	45,676	12,922
1	440,000				
2	323,000				
3	781,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字現海壺号 |
| | 地 番 | 5 6 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2. 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字一ノ岡台 |
| | 地 番 | 2 0 7 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 6. 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字現海壺号 5 6 3 番地 1 0
宇部市大字東須恵字一ノ岡台 2 0 7 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 6 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1. 1 2 平方メートル
2 階 2 8. 9 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 19 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 ～ 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現海老号 |
| | 地 番 | 5 6 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2. 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字一ノ岡台 |
| | 地 番 | 2 0 7 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 6. 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字現海老号 5 6 3 番地 1 0
宇部市大字東須恵字一ノ岡台 2 0 7 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 6 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1. 1 2 平方メートル
2 階 2 8. 9 8 平方メートル |



令和6年（ヌ）第11号
令和6年8月29日受理
令和6年10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 | 宇部市大字東須恵字現海壱号 |
| | 地 番 | 5 6 3 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字一ノ岡台 |
| | 地 番 | 2 0 7 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 6 . 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字現海壱号 5 6 3 番地 1 0
宇部市大字東須恵字一ノ岡台 2 0 7 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 6 3 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1 . 1 2 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 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563番地10（住居表示未実施）		
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3		
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
■近隣者	本件建物には人が住んでいると思いますが、付き合いがないので、詳しいことは分かりません。 (令和6年10月3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)

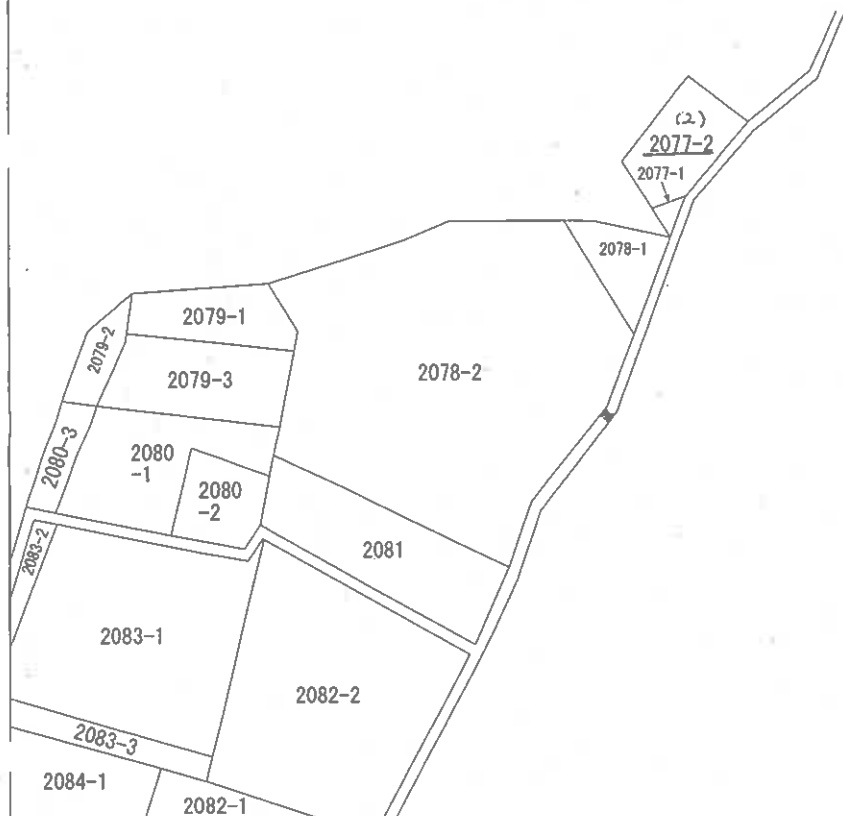
執行官の意見

- 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（本件物件の所有者）は、当職が送付した通知書・照会書に対して応答せず、現況調査にも立ち会わないため債務者の陳述を得ることができず、近隣者も本件建物の占有者について詳しくは分からない旨を述べたが、郵便受内の郵便物等の状況その他本件物件内の状況から、本件建物は、債務者が居住して占有しているものと認めた。
- 3 本件建物2階和室3の天井に、雨漏りによるものと思われる染みがあるなど、全体的に経年による劣化が見受けられる。
- 4 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね地積測量図のとおり形状であるものと思われるものの、その認定はあくまでも概測によるものであり、本件土地の形状等を確定させるものではない。
- 5 法務局備え置きの建物図面は、建物の向きが概ね180度逆に描かれているものと思われる。
- 6 物件1土地の公図は法務局に備え置かれていない。
- 7 本件建物に付合した差し掛けがある。
- 8 上記の差し掛けの概ね下の位置に掘込式車庫がある。
- 9 上記意見は、あくまでも現況調査時に得られた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
6年9月2日(月)	執行官室	・宇部市役所に間取図請求(郵送) ・中国電力株式会社宇部セールスセンターに調査囑託書郵送
6年9月4日(水) 13:33~13:34	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
6年9月4日(水) 16:03~16:04	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
6年9月7日(土) 11:35~12:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年9月10日(火)	執行官室	債務者に対し通知書・照会書郵送
6年10月3日(木) 15:00~15:50	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、近隣者から聞き取り(口頭)
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6年10月3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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
(5枚目)



請求部	所在	宇部市大字東須恵字一ノ岡台				地番	2077番2		
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	

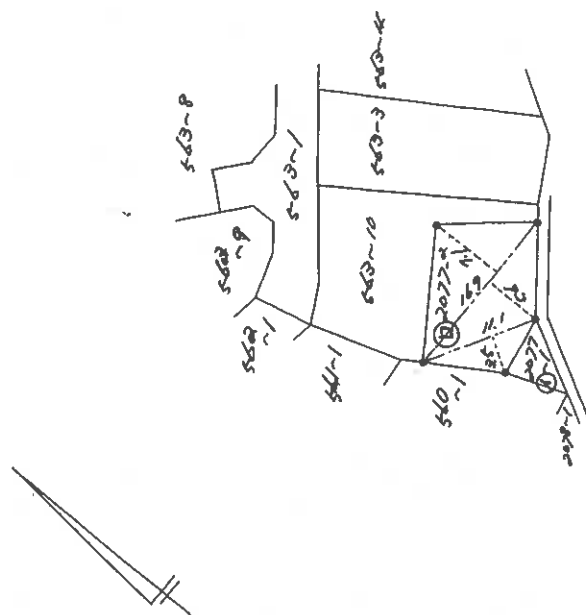
縮小 (A3→A4)

土地所在圖
地積測量

2077-1	番	土地の所在
2077-2	地	京都府大津市須賀

土地の所在

昭和43年8月3日



(2022-2)

1690 x 7.10 = 119,9900

1690x560 - 946400

11.10 3.50 = 36.50
 44 = 253.4800

$$\frac{1}{2} = 0.5$$

126.74

(38年33)

作製者	土地家屋調査士
昭和5年8月(2日作製)	
申請人	
縮尺	1/500
0165183	

日本造纸工业协会

縮小 (A3→A4)

(7 枚目)

地積測量

24

563-1	563-3
563-4	563-5
563-6	563-7
563-8	563-9

-14-

土地の所在

昭和53年7月7日登記

543-1

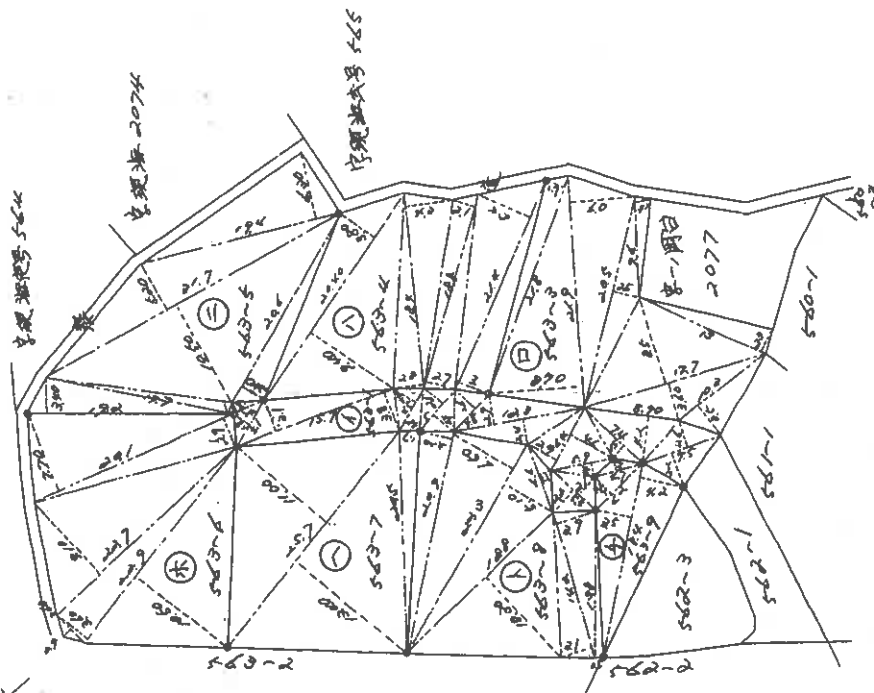
宋

563-1
-3~9

新 563-1-3~11

[illegible]

$\begin{aligned} & (114536) \quad \text{B2M} \\ & 8^{\circ} 2' 18'' = \frac{\pi}{180} \\ & 0.0621218 = \frac{\pi}{180} \\ & 0.0212129 = \frac{\pi}{180} \\ & 0.0621218 = 0.0212129 + 0.0409089 \\ & 0.0409089 = 0.0212129 + 0.0196960 \\ & 0.0196960 = 0.0117110 + 0.0079850 \\ & 0.0079850 = 0.0039925 + 0.0039925 \\ & 0.0039925 = 0.0019962 + 0.0019962 \\ & 0.0019962 = 0.0009981 + 0.0009981 \\ & 0.0009981 = 0.0004990 + 0.0004990 \\ & 0.0004990 = 0.0002495 + 0.0002495 \\ & 0.0002495 = 0.0001247 + 0.0001247 \\ & 0.0001247 = 6.235 \times 10^{-5} + 6.235 \times 10^{-5} \\ & 6.235 \times 10^{-5} = 3.1175 \times 10^{-5} + 3.1175 \times 10^{-5} \\ & 3.1175 \times 10^{-5} = 1.55875 \times 10^{-5} + 1.55875 \times 10^{-5} \\ & 1.55875 \times 10^{-5} = 7.79375 \times 10^{-6} + 7.79375 \times 10^{-6} \\ & 7.79375 \times 10^{-6} = 3.896875 \times 10^{-6} + 3.896875 \times 10^{-6} \\ & 3.896875 \times 10^{-6} = 1.9484375 \times 10^{-6} + 1.9484375 \times 10^{-6} \\ & 1.9484375 \times 10^{-6} = 9.7421875 \times 10^{-7} + 9.7421875 \times 10^{-7} \\ & 9.7421875 \times 10^{-7} = 4.87109375 \times 10^{-7} + 4.87109375 \times 10^{-7} \\ & 4.87109375 \times 10^{-7} = 2.435546875 \times 10^{-7} + 2.435546875 \times 10^{-7} \\ & 2.435546875 \times 10^{-7} = 1.2177734375 \times 10^{-7} + 1.2177734375 \times 10^{-7} \\ & 1.2177734375 \times 10^{-7} = 6.0888671875 \times 10^{-8} + 6.0888671875 \times 10^{-8} \\ & 6.0888671875 \times 10^{-8} = 3.04443359375 \times 10^{-8} + 3.04443359375 \times 10^{-8} \\ & 3.04443359375 \times 10^{-8} = 1.522216796875 \times 10^{-8} + 1.522216796875 \times 10^{-8} \\ & 1.522216796875 \times 10^{-8} = 7.61108389375 \times 10^{-9} + 7.61108389375 \times 10^{-9} \\ & 7.61108389375 \times 10^{-9} = 3.805541946875 \times 10^{-9} + 3.805541946875 \times 10^{-9} \\ & 3.805541946875 \times 10^{-9} = 1.9027709734375 \times 10^{-9} + 1.9027709734375 \times 10^{-9} \\ & 1.9027709734375 \times 10^{-9} = 9.5138548671875 \times 10^{-10} + 9.5138548671875 \times 10^{-10} \\ & 9.5138548671875 \times 10^{-10} = 4.75692743359375 \times 10^{-10} + 4.75692743359375 \times 10^{-10} \\ & 4.75692743359375 \times 10^{-10} = 2.378463716796875 \times 10^{-10} + 2.378463716796875 \times 10^{-10} \\ & 2.378463716796875 \times 10^{-10} = 1.1892318583984375 \times 10^{-10} + 1.1892318583984375 \times 10^{-10} \\ & 1.1892318583984375 \times 10^{-10} = 5.9461592919921875 \times 10^{-11} + 5.9461592919921875 \times 10^{-11} \\ & 5.9461592919921875 \times 10^{-11} = 2.97307964599609375 \times 10^{-11} + 2.97307964599609375 \times 10^{-11} \\ & 2.97307964599609375 \times 10^{-11} = 1.486539822998046875 \times 10^{-11} + 1.486539822998046875 \times 10^{-11} \\ & 1.486539822998046875 \times 10^{-11} = 7.432699114990234375 \times 10^{-12} + 7.432699114990234375 \times 10^{-12} \\ & 7.432699114990234375 \times 10^{-12} = 3.7163495574951171875 \times 10^{-12} + 3.7163495574951171875 \times 10^{-12} \\ & 3.7163495574951171875 \times 10^{-12} = 1.85817477874755859375 \times 10^{-12} + 1.85817477874755859375 \times 10^{-12} \\ & 1.85817477874755859375 \times 10^{-12} = 9.29087389373779296875 \times 10^{-13} + 9.29087389373779296875 \times 10^{-13} \\ & 9.29087389373779296875 \times 10^{-13} = 4.645436946868896484375 \times 10^{-13} + 4.645436946868896484375 \times 10^{-13} \\ & 4.645436946868896484375 \times 10^{-13} = 2.3227184734344482421875 \times 10^{-13} + 2.3227184734344482421875 \times 10^{-13} \\ & 2.3227184734344482421875 \times 10^{-13} = 1.16135923671722412109375 \times 10^{-13} + 1.16135923671722412109375 \times 10^{-13} \\ & 1.16135923671722412109375 \times 10^{-13} = 5.80679618358612060546875 \times 10^{-14} + 5.80679618358612060546875 \times 10^{-14} \\ & 5.80679618358612060546875 \times 10^{-14} = 2.903398091793060302734375 \times 10^{-14} + 2.903398091793060302734375 \times 10^{-14} \\ & 2.903398091793060302734375 \times 10^{-14} = 1.4516990458965301513671875 \times 10^{-14} + 1.4516990458965301513671875 \times 10^{-14} \\ & 1.4516990458965301513671875 \times 10^{-14} = 7.2584952294826507568359375 \times 10^{-15} + 7.2584952294826507568359375 \times 10^{-15} \\ & 7.2584952294826507568359375 \times 10^{-15} = 3.62924761474132537841796875 \times 10^{-15} + 3.62924761474132537841796875 \times 10^{-15} \\ & 3.62924761474132537841796875 \times 10^{-15} = 1.814623807370662689208984375 \times 10^{-15} + 1.814623807370662689208984375 \times 10^{-15} \\ & 1.814623807370662689208984375 \times 10^{-15} = 9.073119036853313446044921875 \times 10^{-16} + 9.073119036853313446044921875 \times 10^{-16} \\ & 9.073119036853313446044921875 \times 10^{-16} = 4.5365595184266567230224609375 \times 10^{-16} + 4.5365595184266567230224609375 \times 10^{-16} \\ & 4.5365595184266567230224609375 \times 10^{-16} = 2.26827975921332836151123046875 \times 10^{-16} + 2.26827975921332836151123046875 \times 10^{-16} \\ & 2.26827975921332836151123046875 \times 10^{-16} = 1.134139879606664180755615234375 \times 10^{-16} + 1.134139879606664180755615234375 \times 10^{-16} \\ & 1.134139879606664180755615234375 \times 10^{-16} = 5.6706993980333209037778076171875 \times 10^{-17} + 5.67069939803332$
--



作製者

昭和58年△月△△日(製作)

申請人

縮尺 1/500

0913610

縮小 (A3→A4)

(8 枚目)

昭和53年8月3日登記

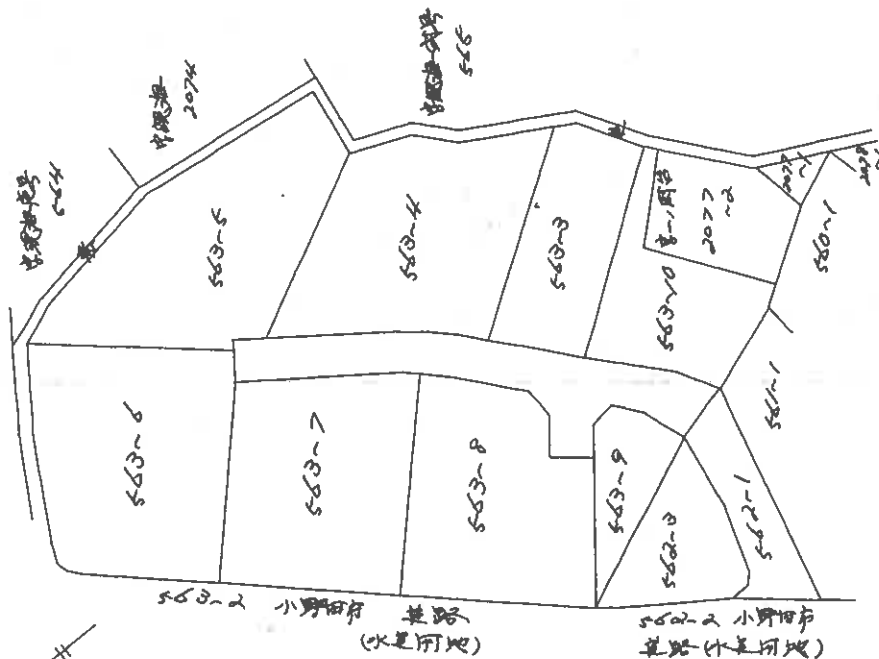
土地所在図
21 地積測量図

563-1
563-2
563-3
563-4
563-5
563-6
563-7
563-8
563-9
563-10

地番
土地の所在

京都府大津市伊勢湾沿岸地区

前	563-3	後	563-3	新	563-3	-10
---	-------	---	-------	---	-------	-----



縮尺 1/500

0913608

申請人
地図番号

昭和53年8月2日作製

士会用紙

作製者
土地家屋
調査士

縮小 (A3→A4)

(9 枚目)

登記年月日：昭和53年8月3日

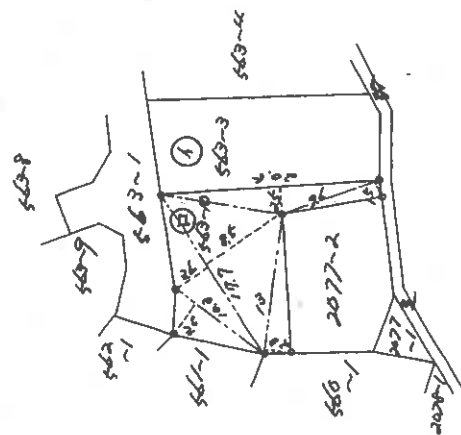
前 563-3 後 563-3 新 563-3-10

平成53年8月3日 登記

(土地所在図)
土地積測量図

地 番 563-10

土地の所在 宮部市大字東横越を瀬海浜号



20.50 x 2.50 = 51.2500
9.50 x 1.50 = 14.2500
17.70 x 8.50 = 150.4500
17.70 x 3.50 = 61.9500
10.30 x 3.50 = 36.0500
13.00 x 2.30 = 29.9000
計 = 345.7000
1/2 = 172.8500

172.85 (563-29)

作製者 土地測量 調査士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
和53年8月3日作製)	地図番号 913611	

縮小 (A3→A4)

(10 枚用)

建築物図面
(各階平面図)

563番E010

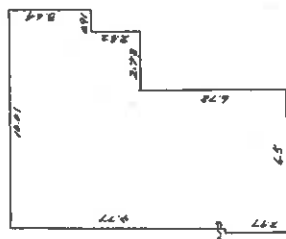
呼審匪案

宇部市大字東須恵字現海戸号563番地10字一ノ岡台2077番地2

昭和54年2月17日登記

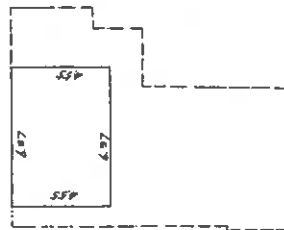
圖面平階各

一階平面図

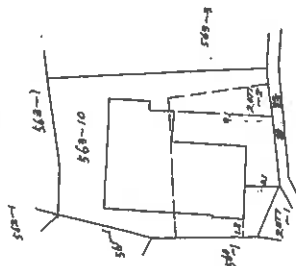


	X	0.91	-	23.8124
3.64	X	5.96	-	16.2708
2.73	X	12.74	-	81.1588
6.87	X	2.97	-	0.3861
0.13	X			101.1231
				101.12 m

二階平面図



2階					
4.55	x	6.37	=	28.9885	
				28.98	m ²



作製者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人讀

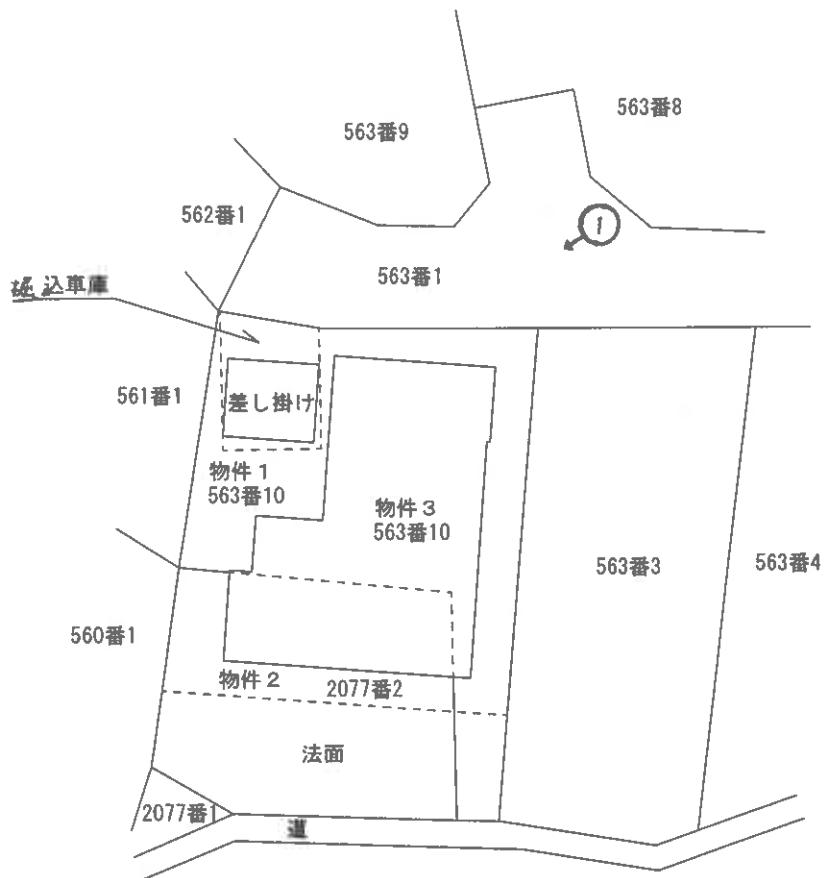
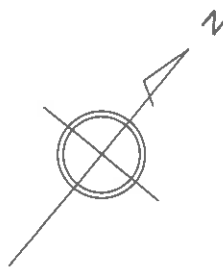
$\frac{1}{500}$ 縮尺

山口県土地家屋調査士会用紙

0183280

縮小 (A3→A4)

(11枚目)



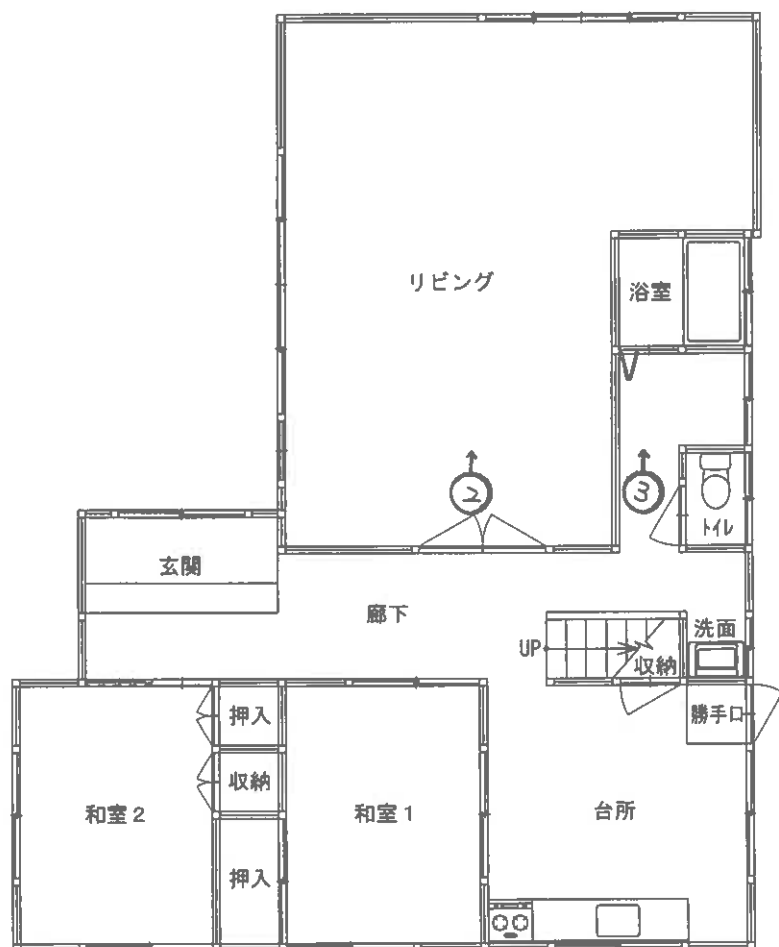
縮尺：約1/300

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。

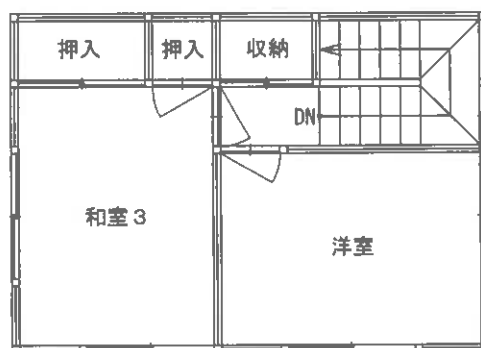
※ 評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向

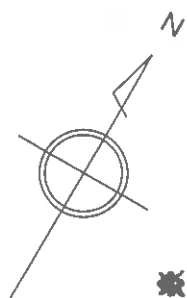
事件番号	令和6年(又)第11号
土地建物位置関係図	



1 階



2 階



※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

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6年(ヌ)第11号	
家屋番号	563番10	縮尺：約1/100
間 取 図		



写真 1

本件物件の外観



写真 2

1 階
リビング



写真 3

浴室

令和6年(ヌ)第11号

令和6年10月3日 現地調査

令和6年10月15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 3, 150, 000 円			
内 訳 価 格			
物 件 1 (土 地)	金	898, 000	円
物 件 2 (土 地)	金	659, 000	円
物 件 3 (建 物)	金	1, 593, 000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、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 番 地 目 地 積	宇部市大字東須恵字現海老号 563番10 宅 地 172.88 m ²	左記にほぼ同じ
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宇部市大字東須恵字一ノ岡台 2077番2 宅 地 126.74 m ²	左記にほぼ同じ
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宇部市大字東須恵字現海老号 563番地10、宇部市大字東須 恵字一ノ岡台2077番地2 563番10 居 宅 木造瓦葺2階建 1階 101.12m ² 2階 28.98m ² 130.10m ²	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た。土地については概ね地積測量図のとおりであると思われるため、評価に当たっては公簿面積を採用することとしたが、境界等の不明確な部分が認められたため、再度関係者立会の下、専門家による測量等が必要であると思われる。また建物については建物図面における土地と建物の方位・位置関係等が間違っている可能性があるため、十分に留意が必要である。建物についても評価においては登記数量を採用することとしたが、再度専門家による測量等が必要であると考え。		

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』駅の北方約1.6km【道路距離】 最寄バス停『黒石』の西方約490m【道路距離】		
付近の状況	J R小野田線『妻崎』駅の北方約1.6km付近に位置し、宇部市の公衆用道路沿いに中規模一般住宅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1種低層住居専用地域 40% 60% - 高さ制限(建築物の高さの限度10m)	
画地条件	物件1 面積 物件2 面積	172.88㎡ 126.74㎡ 299.62㎡	間口 : 約 13m 奥行 : 約 20m 形状 : ほぼ台形 接面状況 : ※二方路地 地勢 : 傾斜地
	①物件1、2の北西側 幅員 約4m 舗装 公衆用道路 高低差 約2m高 ※建築基準法第42条第1項第5号道路扱い(みなし5号道路) ②物件1、2の南東側に地積測量図上に存する道路は現地では確認できなかった ※建築基準法上の道路ではない		
土地の利用状況等	現状は物件1、2は物件3の建物の敷地 隣地は住宅、道路等 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	※ 本件土地には掘込車庫が存するが、掘込車庫の奥より階段で玄関部分へ至る構造となっているので、十分に留意が必要である。 ※ 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。 ※ 宇部市建築指導課への照会によれば、物件1、2の北西側の公衆用道路については建築基準法第42条第1項第5号道路扱い（みなし5号道路）であるが、令和7年3月31日でみなし5号道路は廃止となるとのことであるので、十分に留意が必要である。
----------------	---

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(登記簿記載)： 昭和54年2月14日新築 経過年数： 約46年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を超過と判断
仕 様	構 造： 木造2階建
	屋 根： 瓦葺
	外 壁： 板張等
	内 壁： クロス、砂壁等
	天 井： クロス、木質系天井仕上等
	床： 木質系床仕上、畳等
	設 備： 給排水設備、キッチン、洗面、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： 居宅 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	※ 本件建物は築後約46年経過しており、内外壁、床、天井、建具等の汚損・破損等が多数認められたため、十分に留意が必要であると思われる。尚、雨漏りその他建物の瑕疵(アスベスト含有建材の有無、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。 ※ 本件建物には差し掛けが存するが、独立した市場価値はないため、建物価格に含めて評価した。

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/㎡) 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	23,300	86 / 100	172.88	90 / 100	3,118,000
2	23,300	86 / 100	126.74	90 / 100	2,286,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇部（県） -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
 $28,100 \text{ 円/㎡} \times 100.6 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 120 = 23,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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、2

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率
画地条件	方位	1 / 101 / 100
画地条件	高低差	▲ 5 / 95 / 100
画地条件	法面等が含まれる	▲ 10 / 90 / 100
個 別 格 差 (相乗積)		86 / 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3（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
3	178,000	130.10	0.05	1,158,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：本件建物は経済的耐用年数を超過していること等を考慮し、建物維持管理の状態、内部立入調査による観察等に基づいて、現価率を査定した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,118,000	40%	法定地上権	1,247,000
2	2,286,000	40%	法定地上権	914,000
				2,161,000

イ 土地利用権等割合：物件1、2の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	3,118,000	▲ 1,247,000		0.80	0.60	898,000
2	2,286,000	▲ 914,000		0.80	0.60	659,000
3	1,158,000	+ 2,161,000	1.00	0.80	0.60	1,593,000
一 括 価 格 (合 計)						3,150,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件不動産は土地の境界が不明確な部分が存すること及び建物は築年数も古く、経年劣化が著しいこと等を総合的に勘案し、市場性修正率を査定した。

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)－7】

所 在 : 宇部市大字東須恵字宮ノ馬場1922番2

価 格 : 28,100 円/㎡

位 置 : JR小野田線「妻崎」駅の北方、道路距離約1.6km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 : 都市計画区域、第1種低層住居専用地域(建ぺい率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 : 2,766,080 円

物件2 : 2,027,840 円

物件3 : 2,217,304 円

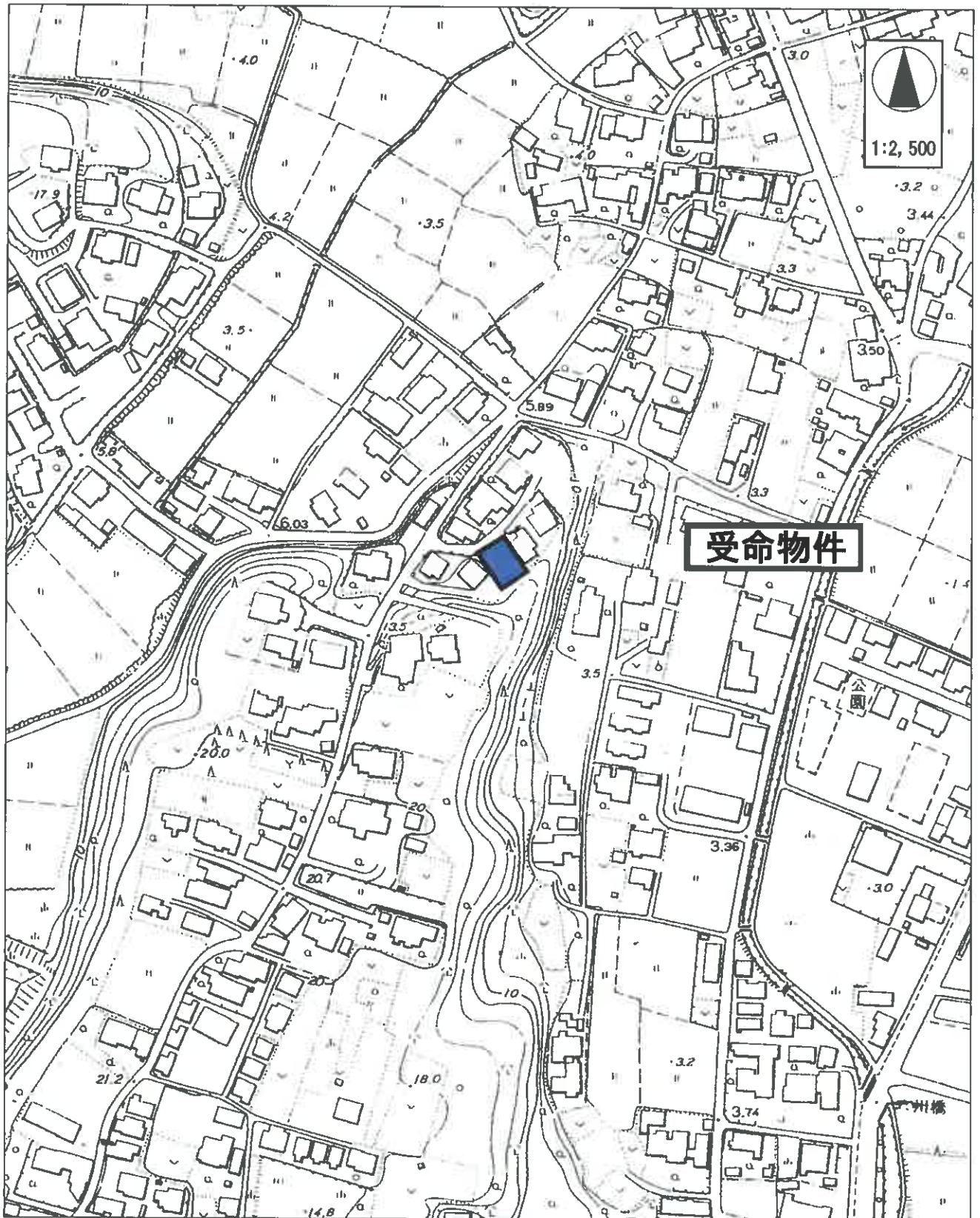
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

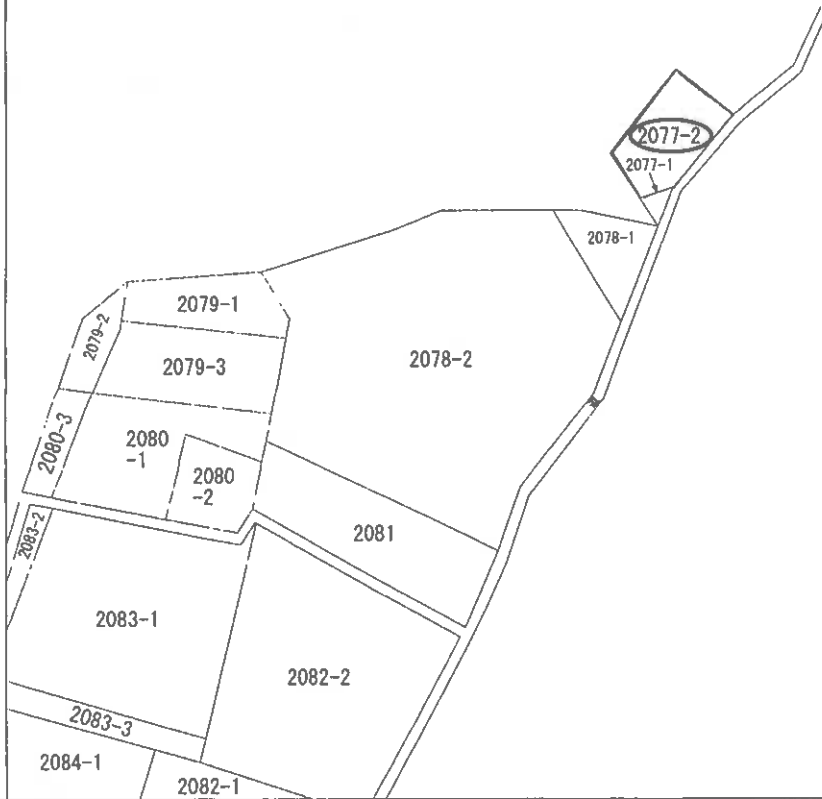
- 1 受命物件の位置図(宇部市役所『宇部市全図』縮尺1:2,500)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 土地所在図・地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真【1枚】

以 上

位置図



宇部市役所「宇部市全図」より転載



(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一ノ岡台				地番	2077番2		
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6年7月24日

東京法務局

地図整理番号: M75803

登記官

登記年月日：昭和53年8月3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。

(山口地方法律局宇部支局管轄)

令和6年7月24日

東京法律局

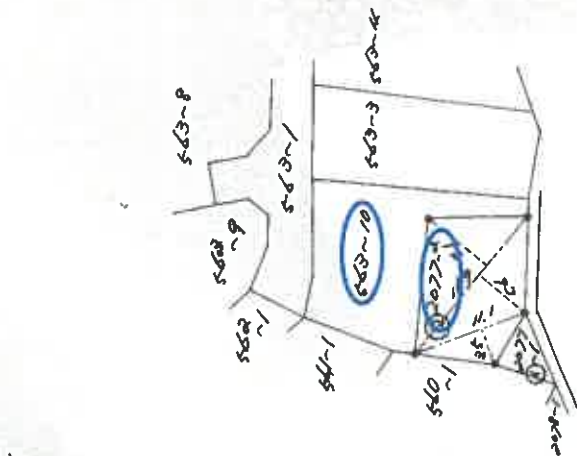
登記官

土地所在図
地積測量図

地番	2077-1 2077-2
土地の所在	宇部市大字東瀬田一ノ町台

前	2077	2077-1 -2	2077-1 -2
---	------	--------------	--------------

昭和53年8月3日



(2077-2)
16.90 x 7.10 = 119.9900
16.90 x 5.60 = 94.6400
11.10 x 3.50 = 38.8500
合計 = 253.4800
1/2 = 126.7400
残積 (30,333.33)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作製者
土地家屋
調査士

申請人

縮尺

1/500
0165183

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地所在圖
~~(地積測量圖)~~

1953年8月3日登記

前	563-3	後	563-3	新	563-3
					-10

[illegible]

土地の所在	5-63~10 宇都宮市大室町環海ビル
-------	------------------------



作製者	土地家屋調査士	8月22日(作製)	申請人	縮尺 1/500	0913608
-----	---------	-----------	-----	----------	---------

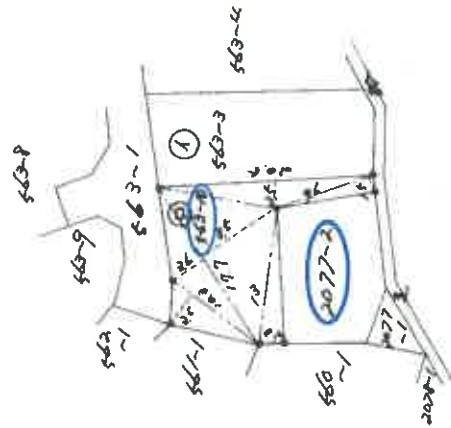
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(土地所在図)
地積測量図

地番	563-10
土地の所在	宇部市大字東柳通東海堤

前	563-3	後	563-3	新	563-3
	-10		-10		-10

53年8月3日登記



20.50	x	2.50	=	51.2500
9.60	x	1.50	=	14.4000
17.70	x	8.50	=	150.4500
17.70	x	3.60	=	63.7200
10.30	x	2.50	=	25.7500
13.00	x	2.30	=	29.9000
				$\frac{87}{2} = 43.5000$
				$\frac{1}{2} = 17.28850$
				17.28850
				(563-3-29)

縮尺 1/500
0913611

申請人
地図番号

53年8月3日作製
全用紙

作製者
土地家屋
調査士

0913604

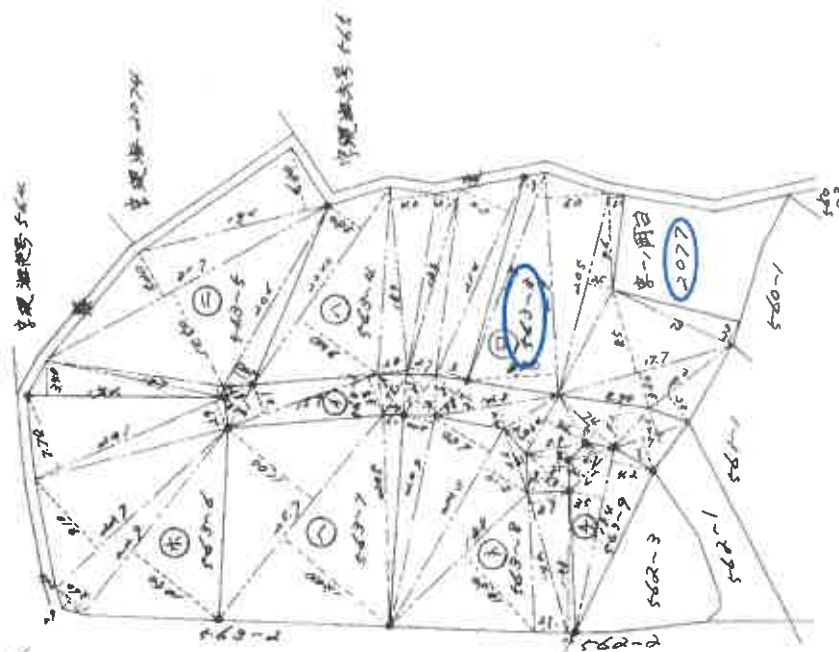
地積測量

5

563 ~ 1.	563 ~ 3
563 ~ 4	563 ~ 5
563 ~ 6	563 ~ 7

土地	番
土地の所在	

土地の所在



前	563-1	後	563-1 -3~9	新	563-1 -3~10
---	-------	---	---------------	---	----------------

電話 5387 日 登記

[illegible]

申請人	地區
-----	----

昭和53年5月26日作製

— 500 —

0193160

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6年7月24日

東京送務局

第 2 章

地圖整理番号: M75805

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建築物圖面
(各階平面圖)

563 審判 10

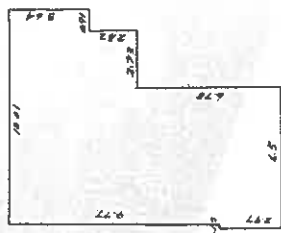
(各階平面図)

563番F010

宇部市大字東須恵字現海戸号563番地10字一ノ岡台2077番地2

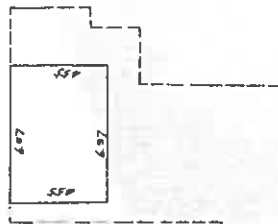
昭和5年2月17日登記

一、圖書室

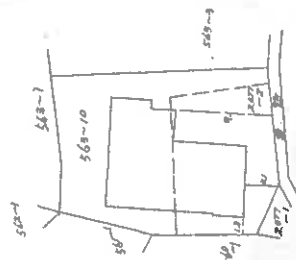


/ 783				
3.64	X	0.91	—	5.8124
2.73	X	5.96	—	16.2708
6.87	X	12.74	—	81.558
0.13	X	2.97	—	0.3861
	Σ			101.1231

二階平面図



2 階					
4.55	x	6.37	—	28.98	28.98 m ²



作製者

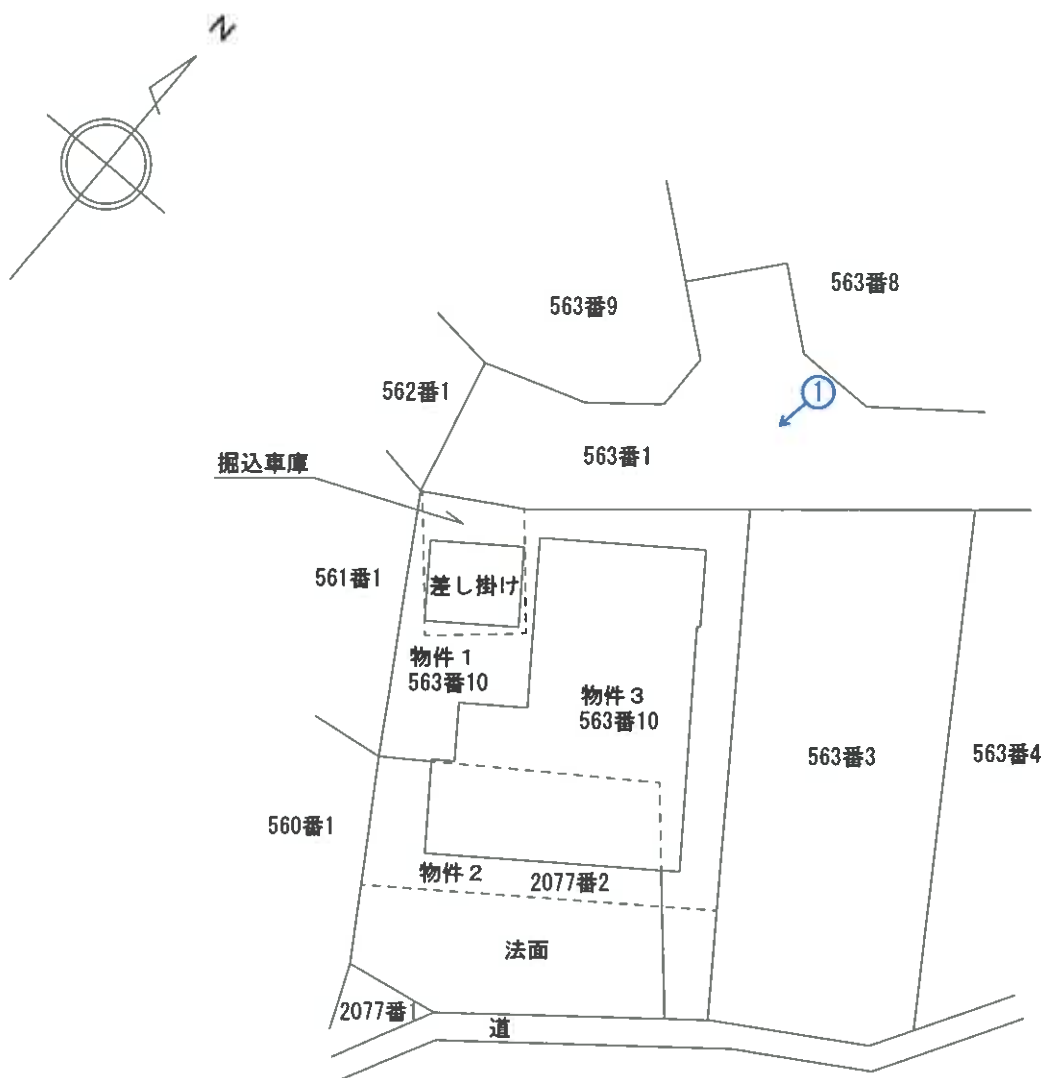
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県工地区画調査工費用紙

0183280



① は、写真撮影位置

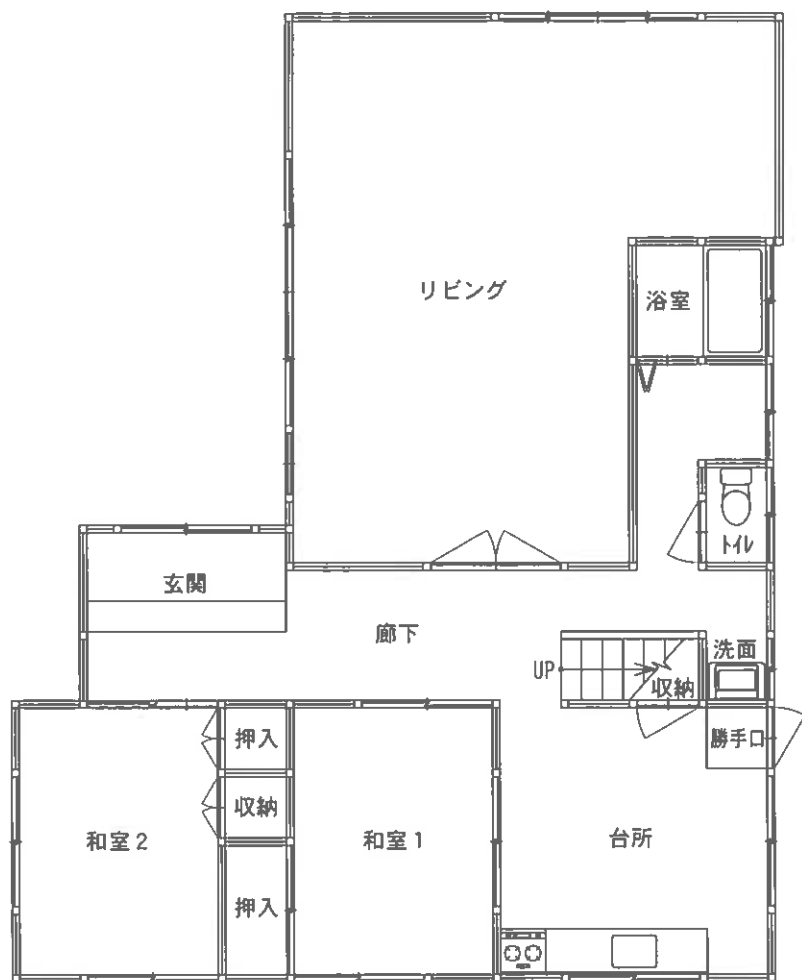
縮尺：約1/300

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。

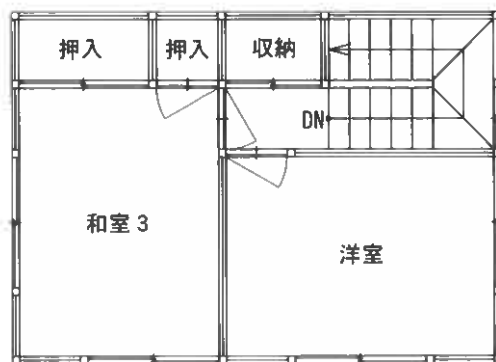
事件番号

令和6年(又)第11号

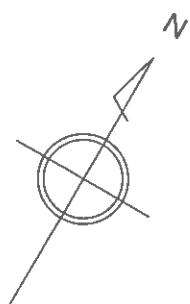
土地建物位置関係図



1 階



2 階



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6年(又)第11号	
家屋番号	563番10	縮尺：約1/100
間 取 図		



① 本件土地建物

現 況 写 真