

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 12 月 16 日 午前 10 時 00 分 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 1 月 13 日 午前 9 時 40 分 山口地方裁判所
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 11 月 12 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）
1～5	16,943,000 13,554,400	一括	3,388,600	808,114	0
1	240,000				
2	3,006,000				
3	1,078,000				
4	2,620,000				
5	9,999,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|--|
| 1 | 所 | 在 | 宇部市大字東岐波字野地 |
| | 地 | 番 | 6 2 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 9. 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 宇部市大字東岐波字野地 |
| | 地 | 番 | 6 2 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 7 0. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 宇部市大字東岐波字狐ヶ谷 |
| | 地 | 番 | 6 2 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 5 7. 5 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 宇部市大字東岐波字狐ヶ谷 |
| | 地 | 番 | 2 0 6 2 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 2 7. 3 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 宇部市大字東岐波字狐ヶ谷 6 2 3 番地 1、2 0 6 2 4 番地 1
宇部市大字東岐波字野地 6 2 2 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 6 2 3 番 1 |



物 件 目 録

種 類	作業場
-----	-----

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
-----	------------------

床 面 積	1 階 1 9 7 7 . 7 6 平方メートル
	2 階 4 0 9 . 8 2 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階 約 2 0 0 6 平方メートル
	2 階 約 4 1 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 23 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 ～ 5】
別紙物件目録記載のとおり |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 3 | 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号 1 ～ 5】
なし |
| <hr/> | |
| 4 | 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 5】
本件所有者が占有している。 |
| <hr/> | |
| 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 | 宇部市大字東岐波字野地 |
| | 地 | 番 | 6 2 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 9. 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 宇部市大字東岐波字野地 |
| | 地 | 番 | 6 2 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 7 0. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 宇部市大字東岐波字狐ヶ谷 |
| | 地 | 番 | 6 2 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 5 7. 5 7 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 宇部市大字東岐波字狐ヶ谷 |
| | 地 | 番 | 2 0 6 2 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 2 7. 3 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 宇部市大字東岐波字狐ヶ谷 6 2 3 番地 1、2 0 6 2 4
番地 1
宇部市大字東岐波字野地 6 2 2 番地 1 |
| | 家屋 | 番号 | 6 2 3 番 1 |



物 件 目 録

種 類 作業場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 7 7 . 7 6 平方メートル
2 階 4 0 9 . 8 2 平方メートル

〔現況〕

床 面 積 1 階 約 2 0 0 6 平方メートル
2 階 約 4 1 8 平方メートル



令和6年（ヌ）第13号
令和6年9月19日受理
令和6年10月29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野地 |
| | 地 番 | 6 2 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 9. 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字東岐波字野地 |
| | 地 番 | 6 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 7 0. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇部市大字東岐波字狐ヶ谷 |
| | 地 番 | 6 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 7. 5 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇部市大字東岐波字狐ヶ谷 |
| | 地 番 | 2 0 6 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2 7. 3 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 宇部市大字東岐波字狐ヶ谷 6 2 3 番地 1、2 0 6 2 4 番地 1
宇部市大字東岐波字野地 6 2 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 2 3 番 1 |



物 件 目 録

種 類	作業場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 1977.76平方メートル 2階 409.82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岐波622番1（住居表示未実施）		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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5		
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：1階：約2,006平方メートル、2階：約418平方メートル		
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 作業場・事務所 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
（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 債務者に現況調査期日を通知したが応答がなく、現況調査にも立ち会わないため、債務者の陳述は得られなかったが、現況調査時の物件の状況等から、本件建物は、債務者が、作業場・事務所として占有しているものと認められる。
- 3 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね土地建物位置関係図のと通りの形状であると思われるが、①本件土地の公図は法務局に備え置かれていないこと、②地積測量図も、物件1土地を除きいずれも分筆後の残置としての図面であって制度が高いものではないと思われること、③本件土地の周囲は山林状の斜面であり周囲の土地との境界は明確ではないことから、本件土地の形状を明らかにするには、専門家による測量等が必要であると思われる。
- 4 本件建物2階の和室から北側部分は改装途中の状態であると思われる。
- 5 本件建物1階資材置場1及び同2には、セメントや砂利などが入った袋が大量に置かれている。
- 6 現況調査時に、本件建物1階資材置場1及び同2の床に広範囲にわたり浸水（水たまり）が認められたことから、本件建物1階資材置場1及び同2部分に、雨漏りもしくは雨水等が吹き込む箇所がある可能性がある。
- 7 本件建物1階トイレ付近の天井に雨漏りによると思われる染みがある。
- 8 物件2土地上に高圧変電設備があるが、施錠されており、内部の状況は不明である。
- 9 物件2土地及び物件4土地上に電柱がある。
- 10 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)

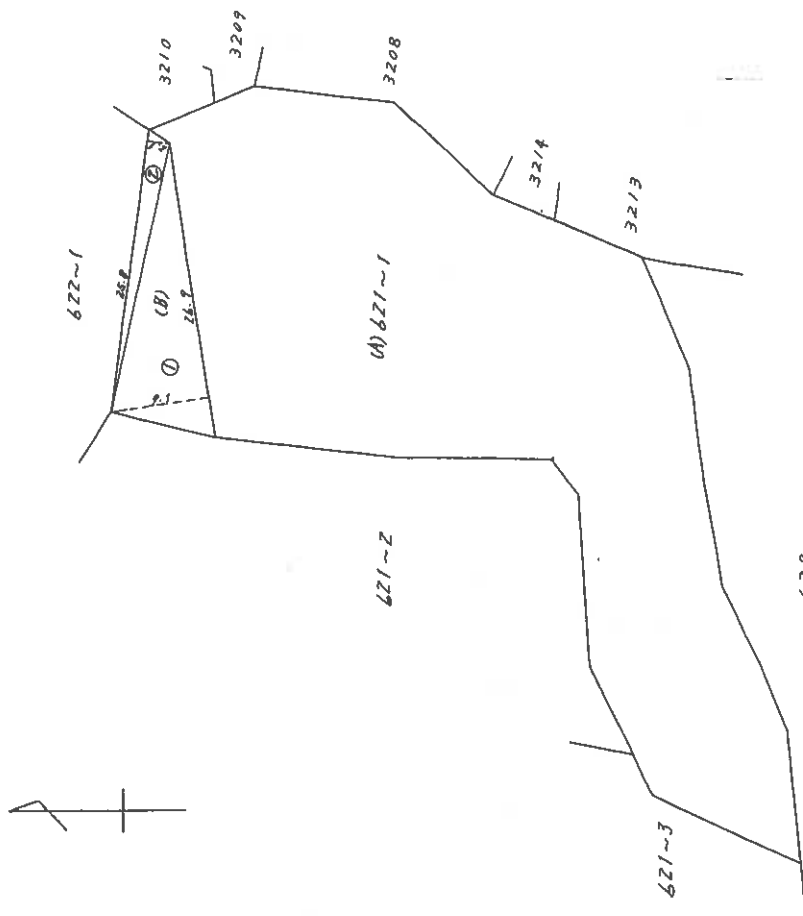
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月24日(火) : ~ :	執行官室	・宇部市役所に間取図請求(郵送) ・中国電力株式会社宇部セールスセンターに調査囑託書郵送
6年9月24日(火) 11:15~11:36	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
6年9月28日(土) 8:50~9:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年10月1日(火)	執行官室	債務者に現況調査期日通知書郵送
6年10月15日(火) 9:00~12:00	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
年 月 日() : ~ :		
年 月 日() : ~ :		
(特記事項) ☒ 令和6年10月15日 目的物件は不在で施錠されていると予測されたので、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
(5枚目)

登記年月日：昭和49年7月1日

地積測量図

地番 ①②③	(B) 621~4
土地の所在	宇部市大字東岐波字野地



求積
(B) 621~4
① $26.9 \times 1.1 = 29.59$
② $25.8 \times 2.1 = 54.18$
計 279.97
二乗 147.485

作製年月日 昭和49年6月18日	作製者 [Redacted]
---------------------	-------------------

0911407

621-1	後	621-1-4	新	621-1-4
-------	---	---------	---	---------

昭和49年7月1日登記

縮尺	1/500	単位	m
----	-------	----	---

縮小 (A3-A4)

(6 枚目)

登記年月日：昭和56年4月7日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

昭和56年4月7日 登記

前 622-1 後 622-1 新 622-1-3

地積測量図

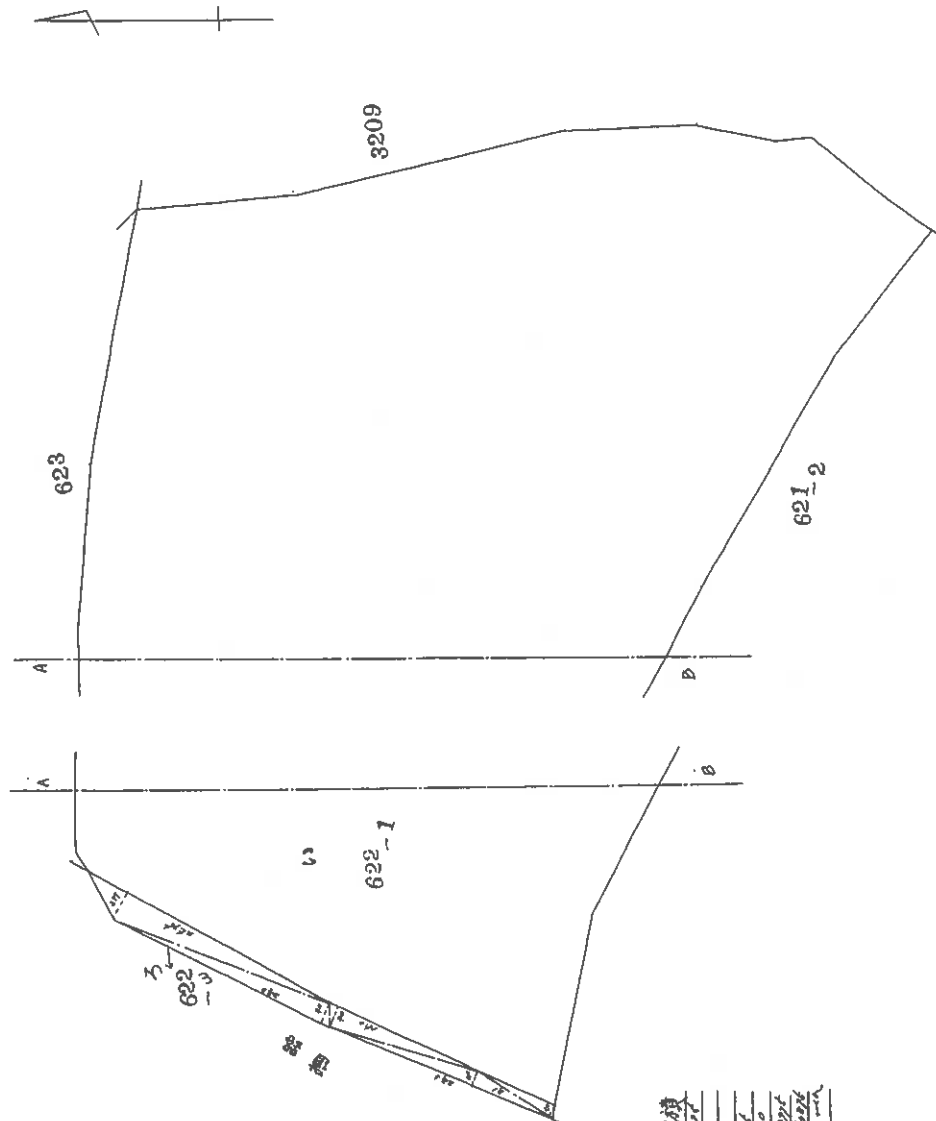
622-1

番

地

宇都宮市大字東波多野地

土地の所在



ろ 622-1 水障

24.4	×	4.1	=	100.44
24.0	×	4.0	=	96.00
15.0	×	4.0	=	60.00
24.3	×	4.0	=	97.20
8.1	×	4.0	=	32.40
=				386.04
=				15.00
=				171.04
=				94.60
=				306.64

0911422

1/500

縮尺

申請人

(昭和55年3月11日作成)

製作者

縮小 (A3-A4)

(1) 平成30年2月1日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(8 枚目)

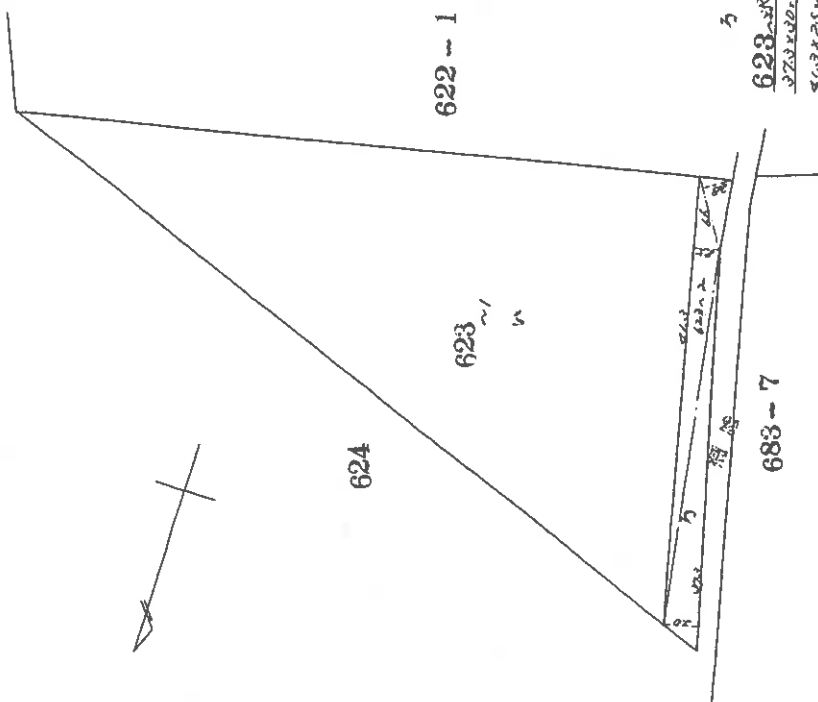
縮小 (A 3 → A 4)

昭和56年4月7日登記

623 ~ 6

地積測量圖

土地の所在
宇都宮市大字東坂波字狐谷



623 水積

0911424

作者

人 據 田

(昭和55年3月11日作成)

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

(9 枚目)

(1) 平成30年2月1日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(10 枚目)

縮小 (A3→A4)

登記年月日：昭和56年4月7日

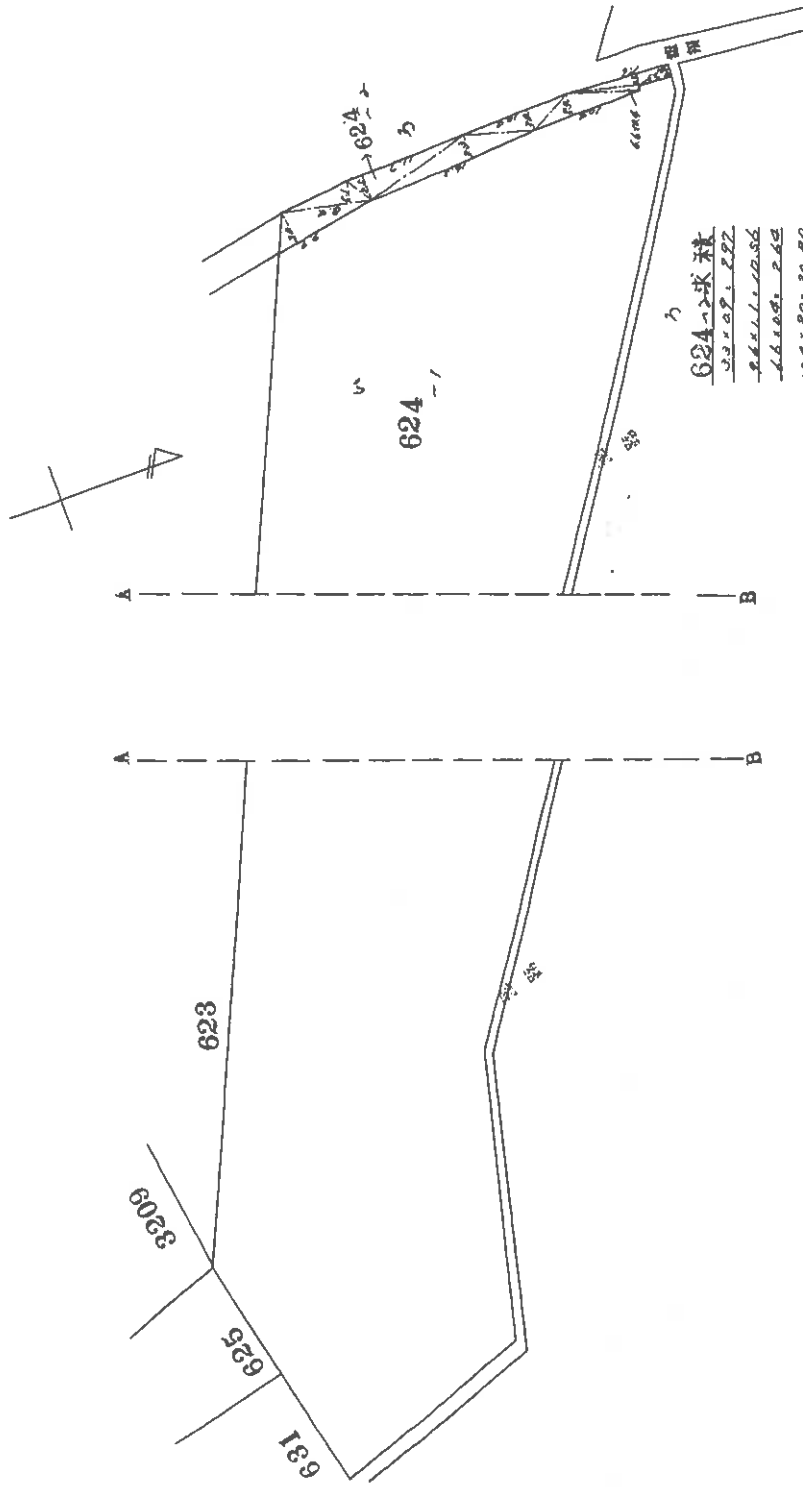
次頁に図面に関する変更内容を示す。

昭和56年4月7日 登記

前	624	後	624-1	新	624-2
---	-----	---	-------	---	-------

地番	624-2	地積測量図
----	-------	-------

土地の所在 宇都宮市大字東波字狐ヶ谷



624-2 球積
33.09 = 222
9.4111 = 10.56
4.4108 = 2.64
10.4120 = 22.82
10.4120 = 22.82
11.7125 = 22.25
8.4121 = 17.64
9.9130 = 22.70
計 171.85
2 畧 25.92
地積 (1) 25

0911426

縮尺	1/500
----	-------

申請人	
-----	--

(昭和55年3月11日作成)

作製者	
-----	--

縮小 (A3-A4)

(// 教目)

- (1) 平成30年2月1日
この図面に配属されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(12 枚目)

縮小 (A3→A4)

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

7-2

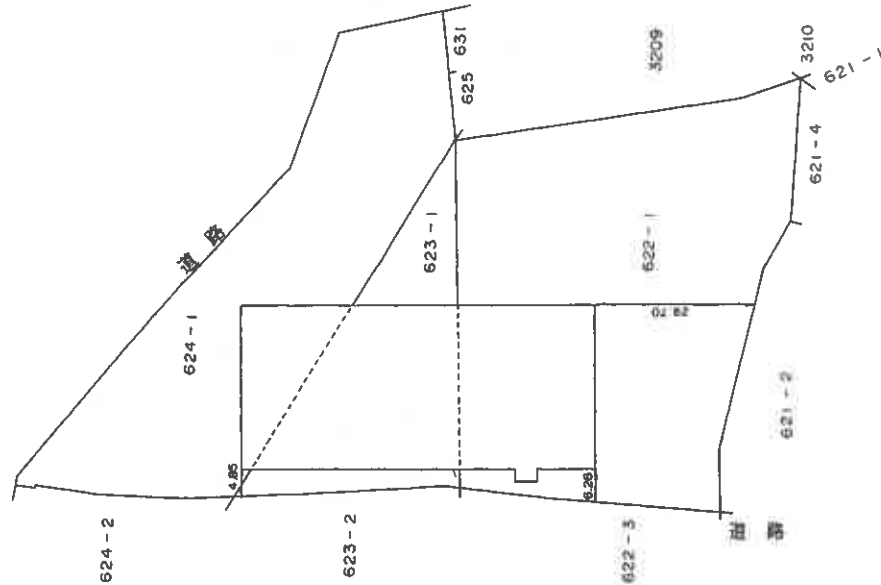
623-1

家屋番号

宇都宮市大字東枝波字狐ヶ谷623番地1, 624番地1
主計地 622番地1

建物の所在

平成3年1月21日登記



作製者

土地家屋調査士

10日作製

縮尺

1/1000

申請人

縮尺

1/1000

0178932

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小 (A3→A4)

(13枚目)

各階平面図

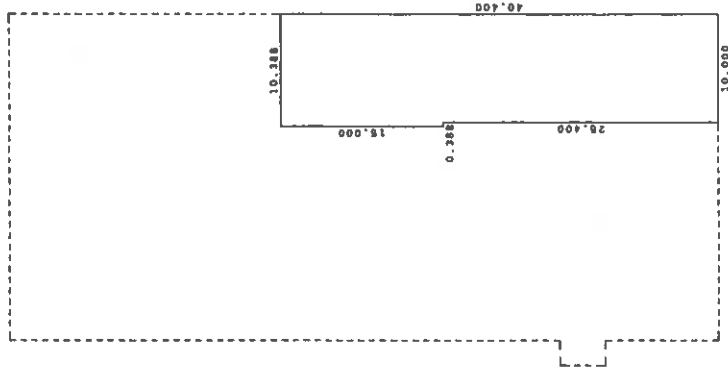
建物図面
(各階平面図)

家屋番号 623-1

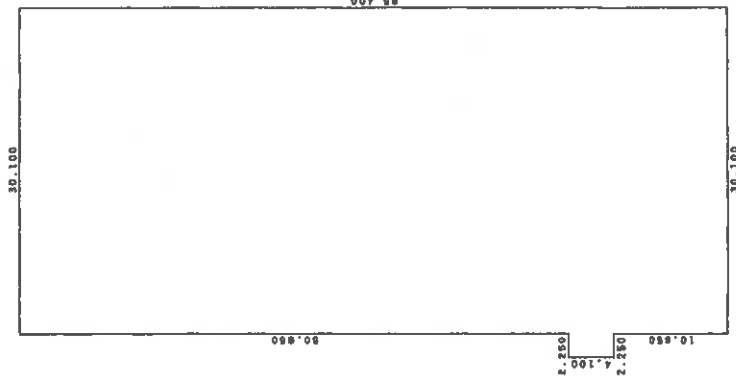
建物の所在 宇部市大字東岐波字狐ヶ谷623番地1, 624番地1
字野地 622番地1

平成3年1月21日登記

2階



1階



作製者 土地家屋調査士

10日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

0178933

山口県土地家屋調査士会用紙

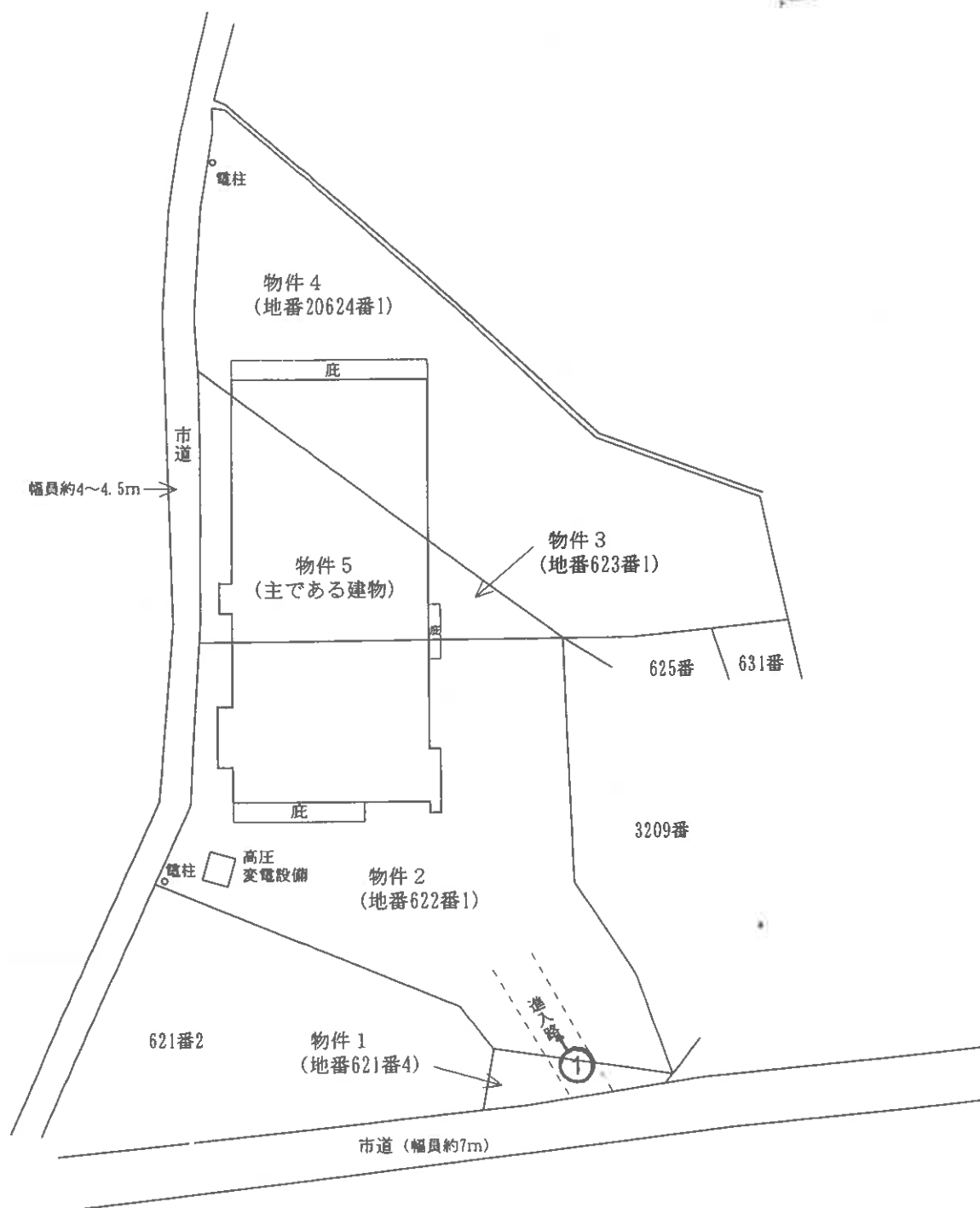
縮小 (A3-A4)

(4枚目)

(1) 平成30年2月1日
所在を「宇部市大字東岐波字狐ヶ谷623番地
1、20624番地1、宇部市大字東岐波字野地
622番地1」に変更

(15 枚目)

縮小 (A3→A4)



※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

令和6年(ヌ)第13号
土地建物位置関係図

本図は法務局備付の地積測量図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。縮尺：約1/1,000

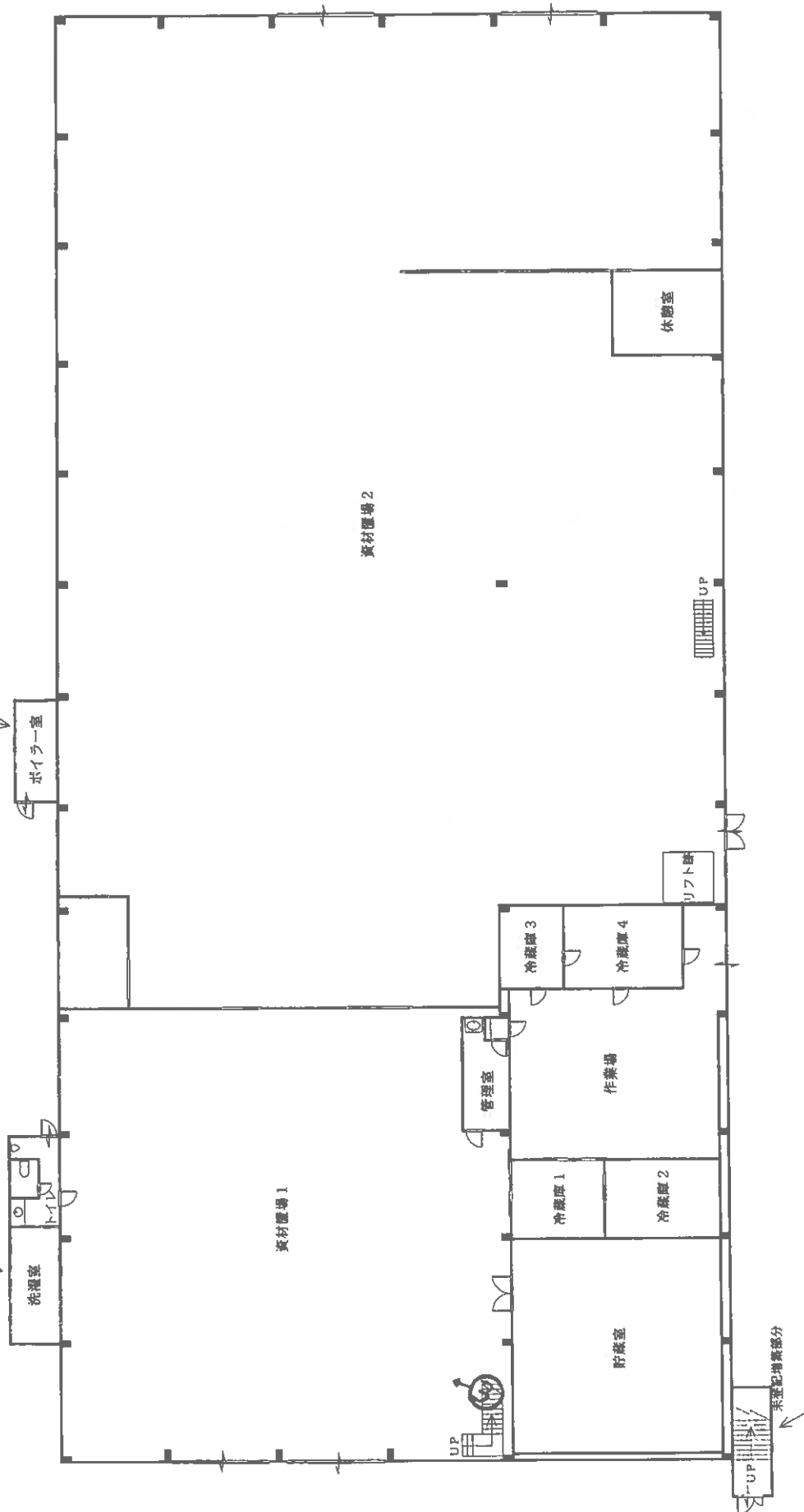


1 階

床面積：概算約 2,086㎡

未登記増築部分

未登記増築部分



令和 6 年 (又) 第 13 号

建物間取図

本図は法務局審判の公図等を基に現地調査
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。縮尺：約 1/200

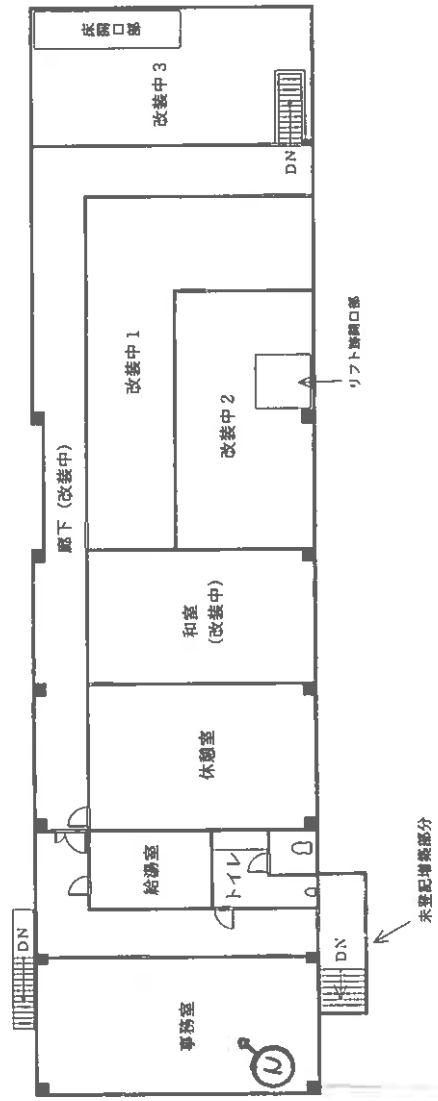
※ 評価人作成図面 縮小 (A3→A4)

↑ 写真撮影位置方向

(17 枚目)



2 階
床面積：概測約 418㎡



※ 評価人作成図面 縮小 (A3→A4)
写真撮影位置方向
(18 枚目)

令和 6 年 (又) 第 13 号

建物間取図

本図は社務局移付の公図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。縮尺：約 1/200



写真 1

本件物件の外観



写真 2

本件建物 2 階
事務室



写真 3

本件建物 1 階
資材置場 1

令和6年（ヌ）第13号
令和6年10月15日 現地調査
令和6年11月5日 評価

山口地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

渡部 学也

第1 評価額

一括価格	
金 24,204,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 343,000円
物件2（土地）	金 4,294,000円
物件3（土地）	金 1,540,000円
物件4（土地）	金 3,743,000円
物件5（建物）	金 14,284,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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2～4の土地の内訳価格は物件5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地 地 地	在 番 目 積 宇部市大字東岐波字野地 621番4 宅地 149.48m ²	左記に同じ
2	所 地 地 地	在 番 目 積 宇部市大字東岐波字野地 622番1 宅地 2,670.00m ²	左記に同じ
3	所 地 地 地	在 番 目 積 宇部市大字東岐波字狐ヶ谷 623番1 宅地 957.57m ²	左記に同じ
4	所 地 地 地	在 番 目 積 宇部市大字東岐波字狐ヶ谷 20624番1 宅地 2,327.30m ²	左記に同じ
5	所 家屋番号 種類 構造 床面積	在 宇部市大字東岐波字狐ヶ谷 623番地1、20624番地1 宇部市大字東岐波字野地 622番地1 623番1 作業場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 1,977.76m ² 2階 409.82m ² 延 2,387.58m ²	 1階 約 2,006m ² (概測) 2階 約 418m ² (概測) 延 約 2,424m ² (概測)
番号	特 記 事 項		
2～4	目的土地は、公図及び精度の高い地積測量図がないため、正確な形状及び地積を確定するためには測量専門家による調査が必要である。		
5	目的建物は、階段、洗濯室及びボイラー室を未登記増築しており建物図面と相違するため、現地調査において概測を行った。（添付建物間取図参照）		

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1～4〕

位 置・交 通	J R 宇部線「岐波」駅 西方 約2.5km 【道路距離】 「山口宇部医療センター入口」バス停 北西方 約1.9km 【道路距離】		
付 近 の 状 況	宇部市東部の市道沿いの農地や林地に介在して戸建住宅や事業所が散見される地域である。現在のところ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測する。		
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 無指定 60% 100% なし 特定用途制限地域	
画 地 条 件	規 模 6,104.35 m ² 間 口 約 27 m 奥 行 約 90～160 m	形 状 不整形 接面状況 二方路 地 勢 ほぼ平坦（法面等を含む）	
接面道路の状況	南側幅員約 7m舗装市道、高低差 ほぼ等高 (注1) 西側幅員約 4～4.5m舗装市道、高低差 等高～約1m低い (注2) (注1) 市道 山村上の原大田線 「建築基準法第42条1項1号道路」 (注2) 市道 大田花園線 「建築基準法第42条1項1号道路」		
土地の利用状況等	物件5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 : 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、役場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	① 目的土地の西側の市道沿いに中国電力の電柱が存在する。また、南西端付近に高圧変電設備が存在する。(添付土地建物位置関係図参照) ② 目的土地の北側及び東側部分に雑木が繁茂する原野及び法面を含んでいる。 ③ 【埋蔵文化財について】 宇部市教育委員会地域文化交流課で確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であるとの回答であった。		

特 記 事 項	④【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると平成2年に宅地に地目変更されるまでは古くからの山林であり、所有権移転及び利用経緯に鑑みて土壌汚染の可能性については不明であるが、低いものと推測される。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況〔物件5〕

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2年12月18日新築 経過年数 約 34 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板、波型スレート板（一部） 外 壁：ALC板 内 壁：木目合板、ビニールクロスほか 天 井：木目合板、ビニールクロス、ジプトーンほか 床：土間コンクリート、Pタイル、CFシートほか 設 備：電気、給排水等 その他：なし
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 作業場 間取り 添付建物間取図参照
品 等	中級中位
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	所有者が作業場・事務所（一部）として使用している
特 記 事 項	① 築後約34年経過した建物である。下記の損傷箇所等が見られるが概ね経年相応の老朽化であると判定される。 ・建物1階東側に窓ガラスが割られている箇所がある。 ・1階の資材置場の床に水溜まりが出来ている箇所が見られ、雨漏りしている可能性がある。 ・1階の洗濯室とトイレの天井に雨漏りの跡が見られ、天井板が黒く腐食している。 ・建物外部の鉄製の柱や金属製の金具等が錆びて劣化している。 ・2階トイレの洗面台が未設置のままである。 ・2階の和室から北側の部屋は改装途中で内装が剥がされたまま放置された状態である。（添付建物間取図参照） ② 目的建物の1階の資材置場にはセメントや砂利が入った袋が大量に積まれている。 ③ 目的建物内に貯蔵室、冷蔵庫、ボイラー室があるが、機械設備の作動の可否は不明である。

特 記 事 項	④ 目的建物については建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ＝オ
1	12,900円/㎡	0.53	149.48㎡	0.70	715,000円
2	12,900円/㎡	0.53	2,670.00㎡	0.70	12,778,000円
3	12,900円/㎡	0.53	957.57㎡	0.70	4,583,000円
4	12,900円/㎡	0.53	2,327.30㎡	0.70	11,138,000円
合 計			6,104.35㎡		29,214,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定した。

山口県地価調査 宇部(県)－21

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	標準画地価格 a×b×c×d＝e
18,200円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{141}$	12,900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：なし

◇地域格差：街路・交通接近・環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：物件1～4は一体地

	物件1～4
二方路	1.01
規模大	0.80
不整形	0.90
法面、原野を含む	0.73
相乗積	0.53

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価補正：建物と敷地との適応の状態等を考量のうえ査定した。

② 物件 5（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況 延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
5	125,000円／㎡	2,424㎡	0.07	21,210,000円

イ 延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：現況観察により、上記のとおり判定した。

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
2	12,778,000円	0.30	法定地上権	3,833,000円
3	4,583,000円	0.30	法定地上権	1,375,000円
4	11,138,000円	0.30	法定地上権	3,341,000円
合 計				8,549,000円

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30%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 ア (1①オ, 1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ (2①ウ)	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	715,000円			0.80	0.60	343,000円
2	12,778,000円	－ 3,833,000円		0.80	0.60	4,294,000円
3	4,583,000円	－ 1,375,000円		0.80	0.60	1,540,000円
4	11,138,000円	－ 3,341,000円		0.80	0.60	3,743,000円
5	21,210,000円	＋ 8,549,000円	1.00	0.80	0.60	14,284,000円
一括価格 (合 計)						24,204,000円

ウ 占有減価： 必要なし。

オ 市場性修正： 目的物件の用途の特殊性等を考慮のうえ査定した。

カ 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のうえ査定した。

第6 参考価格資料

1 山口県地価調査価格 [宇部(県) - 21]

所 在 : 宇部市大字西岐波字西木引出1417番5外
価 格 : 18,200 円/㎡
位 置 : J R 宇部線「丸尾」駅 西方約2.4km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 348 ㎡
供給処理施設 : 上水道がある
接 面 街 路 : 幅員約5m市道に東側で接面
用 途 指 定 等 : 非線引、無指定(建ぺい率60%、容積率100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多く空地も介在する郊外の住宅地域

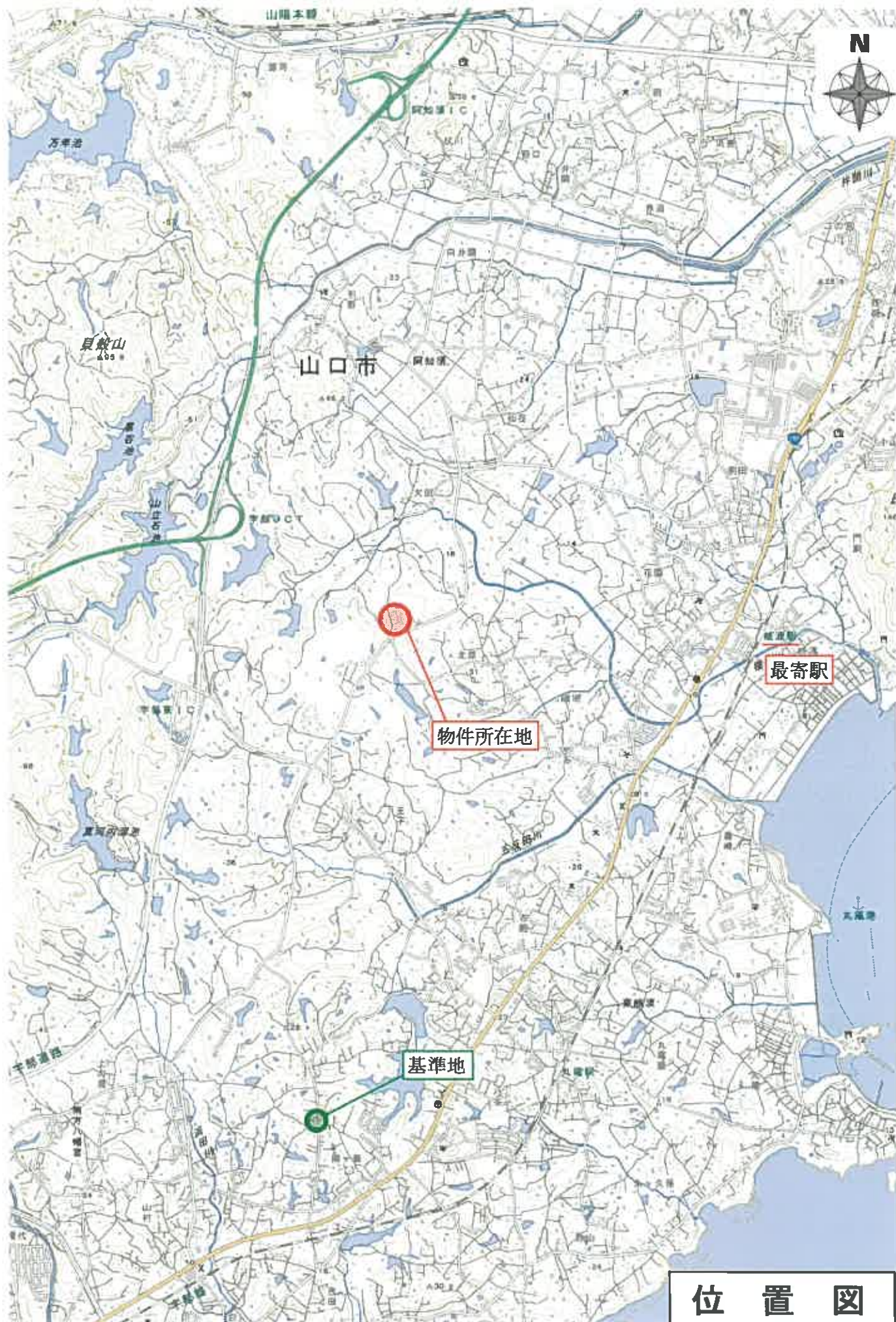
2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 1	962,963 円	物件 4	14,992,675 円
物件 2	17,200,380 円	物件 5	30,195,240 円
物件 3	6,168,751 円		

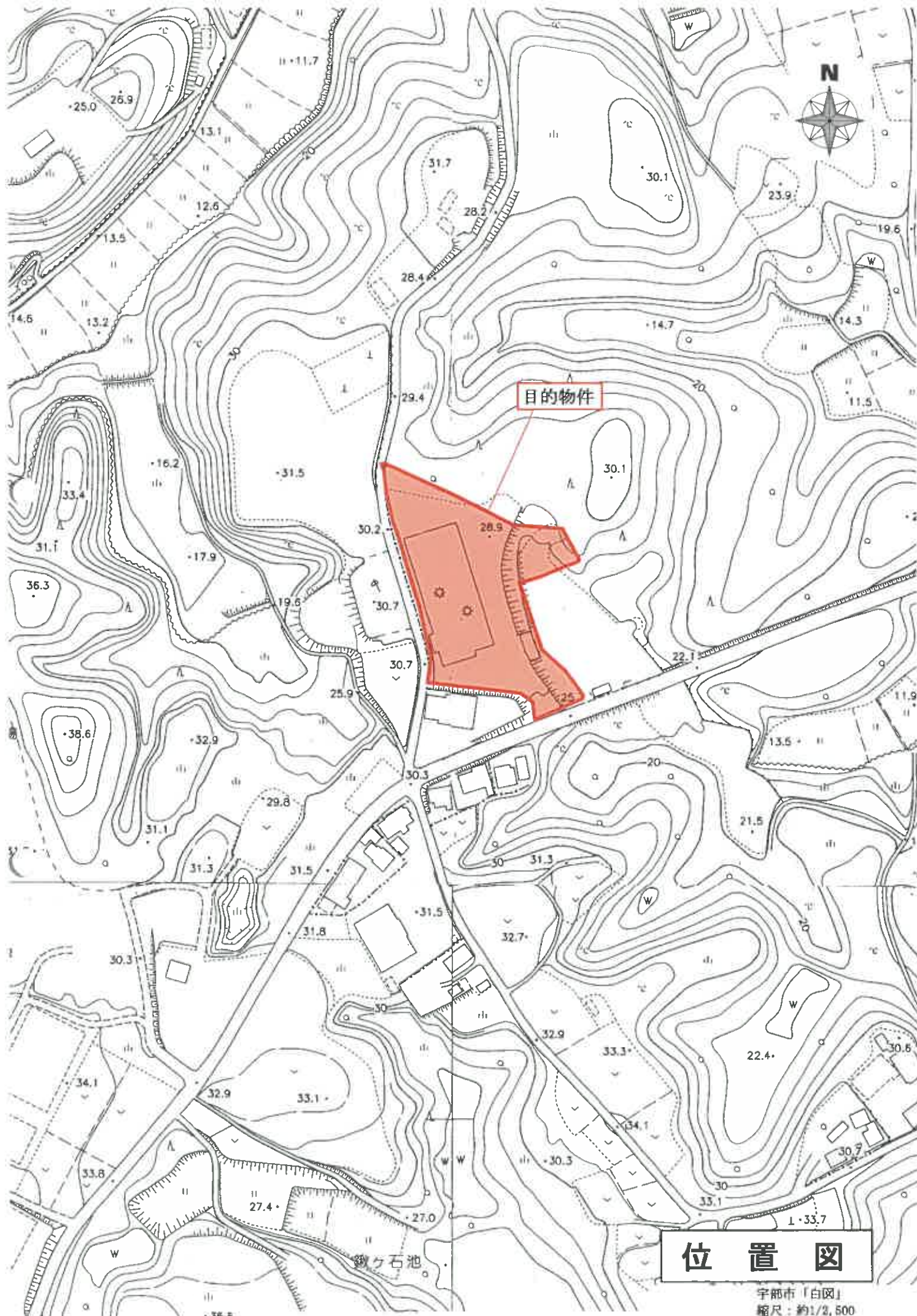
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/25,000、1/2,500)
- 2 地積測量図写し(法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図(評価人作成)
- 5 建物間取図(評価人作成)
- 6 現況写真【3枚】



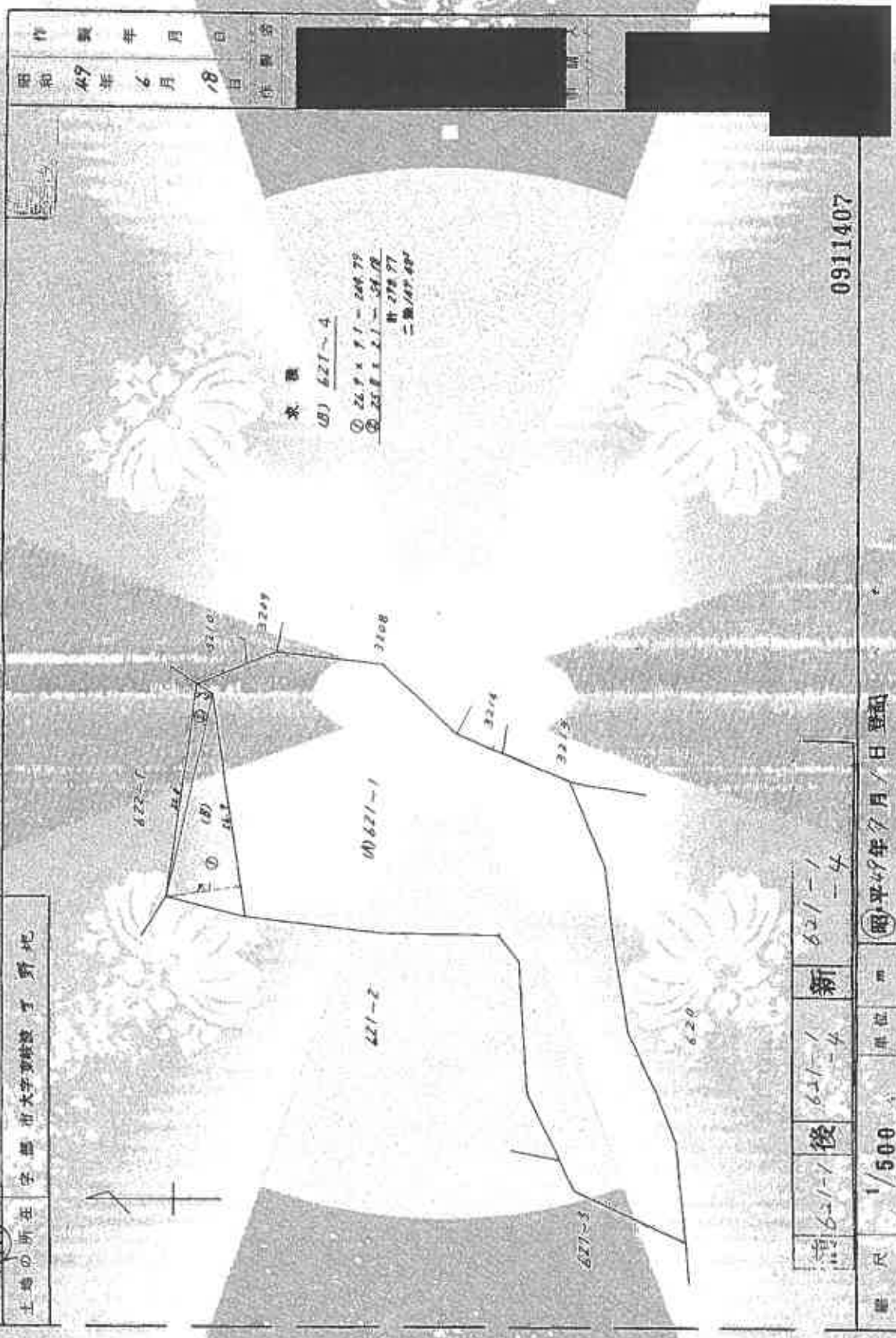
国土地理院「地形図」
縮尺：約1/25,000



登記年月日：昭和49年7月1日

地積測量図

地番	番 (B) 621-1
土地の所在	宇都宮市大字野地



求積
(B) 621-1
① 26.9 x 7.1 = 244.79
② 25.8 x 2.1 = 54.18
計 298.97
二乗 187.48

0911407

縮尺	1/500	単位	m
新	621-1-1	後	621-1-4

昭和49年7月1日 登記

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

これは図面に記録されている内容を証明し、撤回する旨、
令和6年7月11日 山口地方建設局 支所長

警告

請求番号: 6-2

昭和56年4月7日 登記

前	622-1	後	622-1	新	622-1
					-3

622-1

上海郵政

京都大学東波多野地

第 三 章

土地の所在

0911422

尺寸	1500
----	------

人
員
座

和55年3月17日(平成)

作
圖
名

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

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

222

1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

これは図面に記録されている内容を証明した書類である。
令和6年7月11日 山口大学法政経済学部文庫

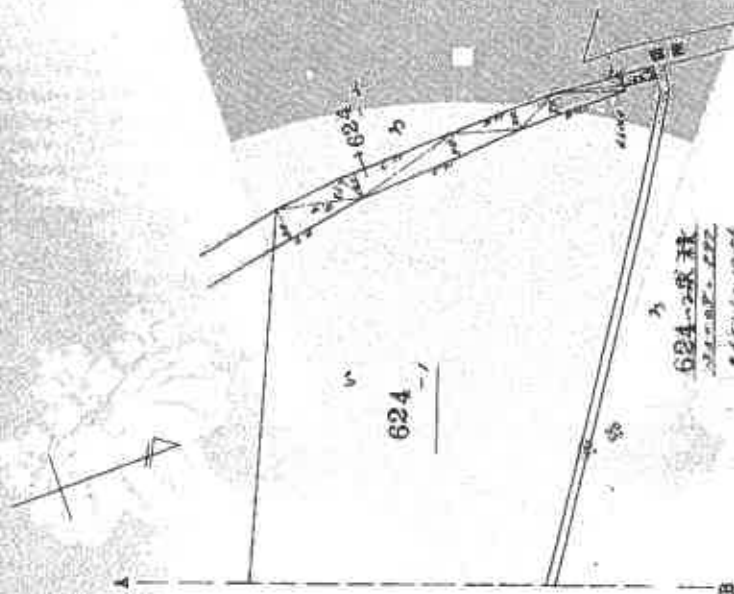
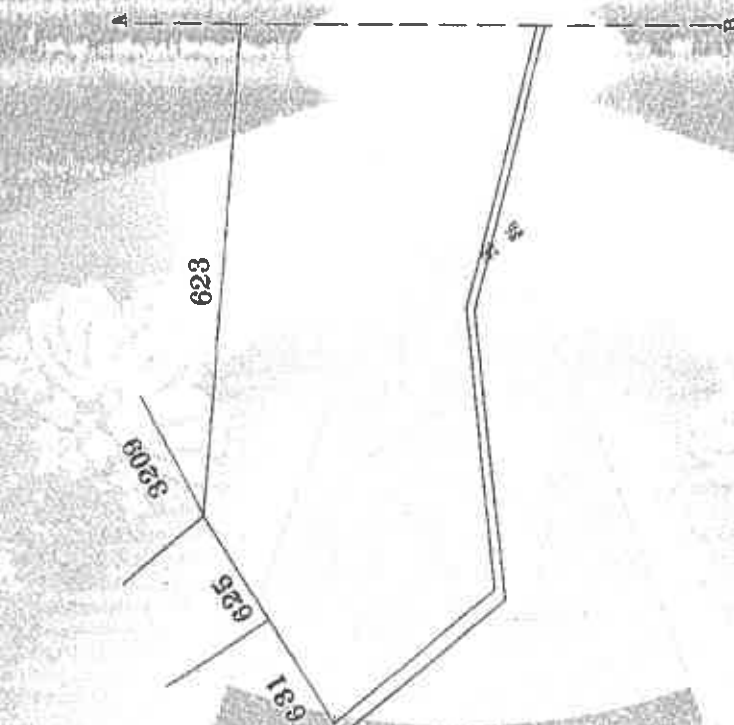
三、口蜜心非的“政治”暗战

April 13, 1960

前	624	後	624-1 -2	新	624-1 -2
---	-----	---	-------------	---	-------------

新山書 624.3

土曜の所在	宇都市大字東波波字狐ヶ谷
-------	--------------



計 71.45
2 0 3.12
總計 (d) 85

三 重 幸
弘治元年(1529) 3月1日(戌)

車	人	500
車	人	500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：平成3年1月21日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年7月11日 山口地方広務局 登記官

各階平面図

建物図面

（各階平面図）

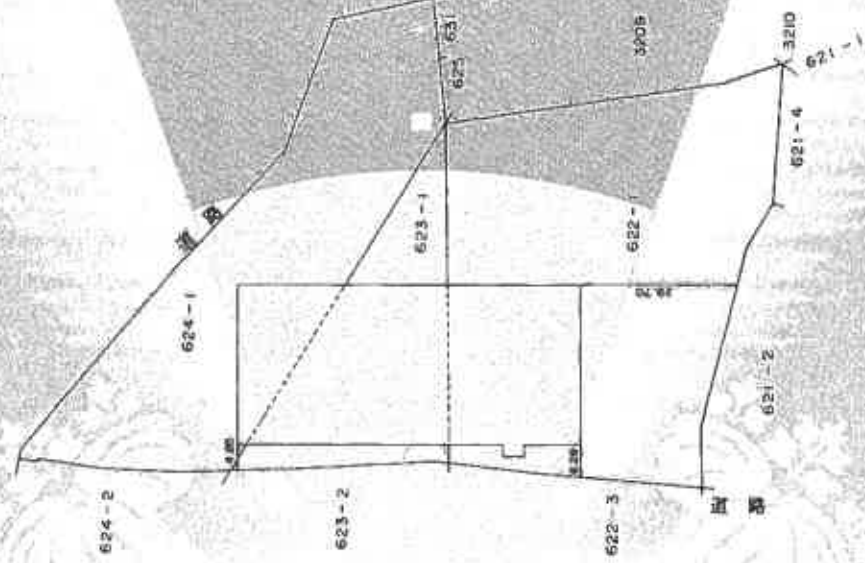
登記番号

623

建物の所在

宇都宮市大字東武蔵野字狐ヶ谷623番地1、624番地3
（宇都宮市大字東武蔵野字狐ヶ谷623番地1、624番地3）

平成3年1月21日登記



作製者

土地家屋調査士

縮尺

1/1000

申請人

縮尺

1/1000

山口県土地家屋調査士会

0178932

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：平成3年1月21日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

各階平面図

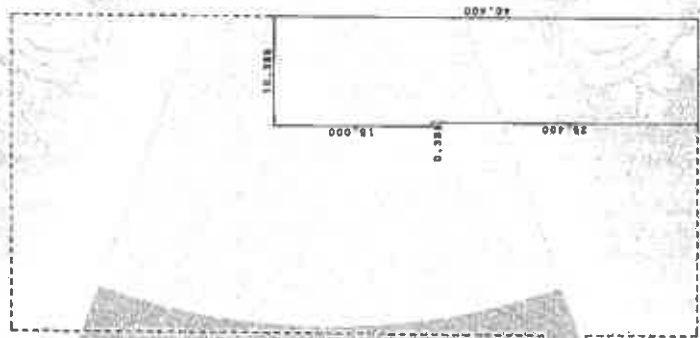
建物図面 (各階平面図)

登録番号 623-1

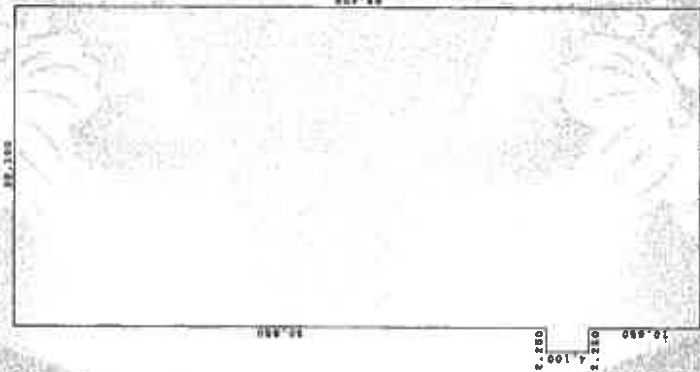
建物の所在 宇都宮市大字東越波字狐ヶ谷623番地1、624番地1
字野地 622番地1

平成3年1月21日登記

2階



1階



作製者 土地家屋調査士

10日作製

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

A12R933

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



令和 6 年 (ヌ) 第13号

土地建物位置関係図

写真撮影位置



本図は法務局備付の地積測量図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。縮尺：約1/1,000

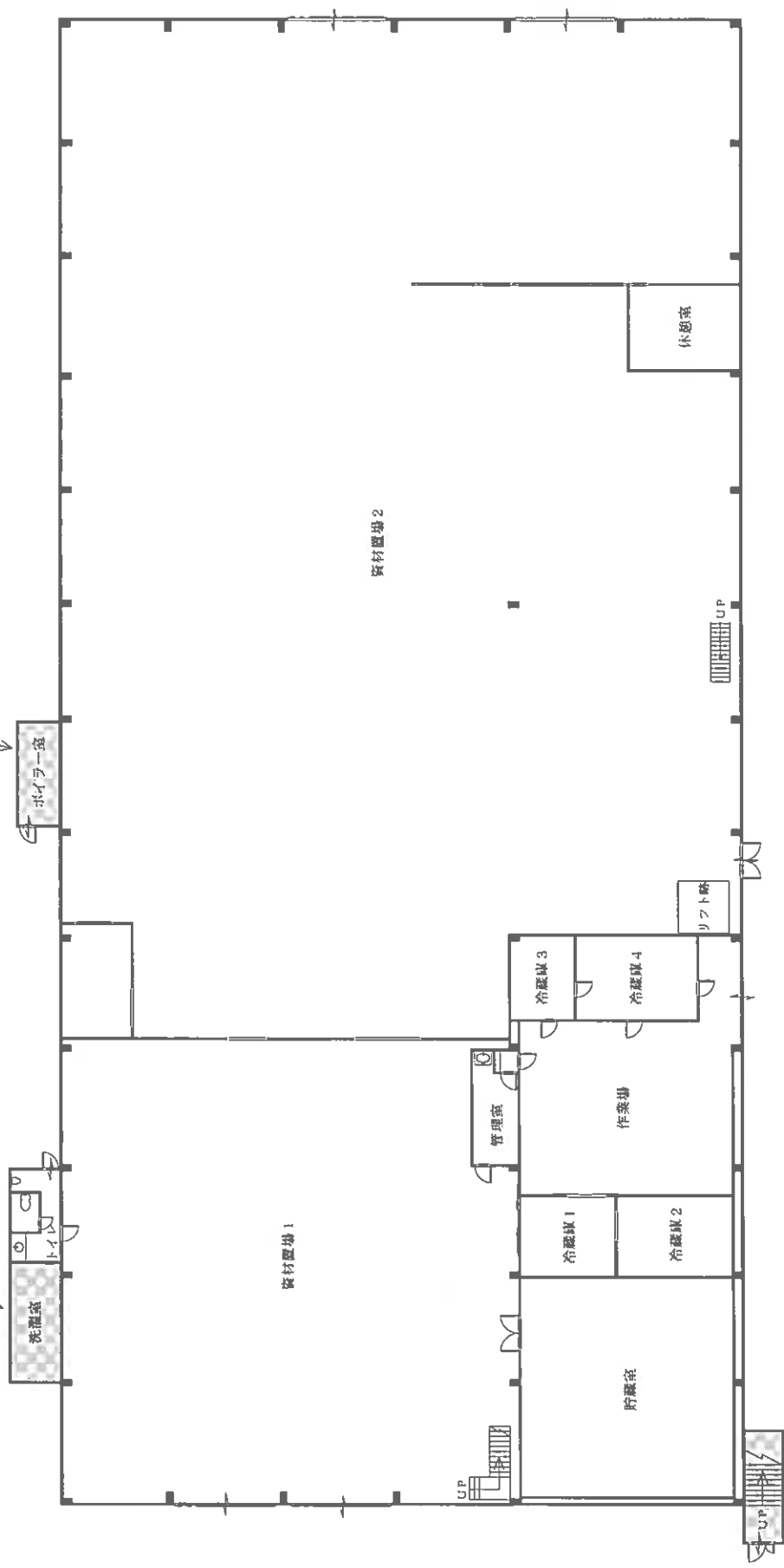


1 階

床面積：概測約 2,006㎡

未登記増築部分

未登記増築部分



令和 6 年(ヌ) 第13号

建物間取図

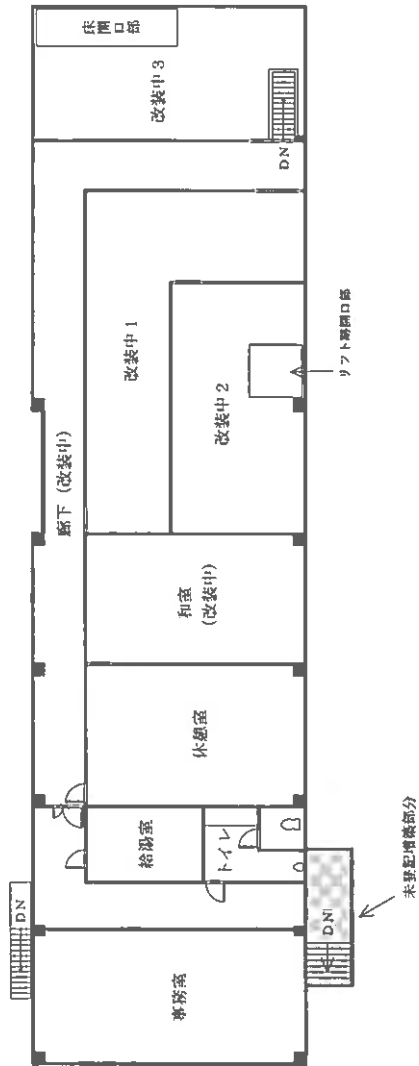
本図は法務局備付の公図等を基に現地調査のうえ詳細入が作成したものであり、詳細な図面ではない。 縮尺：約1/200

Λ 3 ⇒ Λ 4 に縮小



2 階

床面積：概算約 418㎡



令和 6 年 (又) 第 13 号

建物間取図

本図は法務局提出の公図等を基に現地調査
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。縮尺：約 1/200

A 3 ⇒ A 4 に縮小

評価対象物件の状況

