

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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 8年 4月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月19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 8年 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

- 1 所 在 宇部市新天町二丁目
地 番 3番6
地 目 宅地
地 積 142.57平方メートル
- 2 所 在 宇部市新天町二丁目3番地6
家屋 番号 3番6
種 類 居宅・店舗
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.81平方メートル
2階 26.30平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 10.22平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 約20平方メートル(推定延床面積)



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5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, 2】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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 宇部市新天町二丁目
地 番 3番6
地 目 宅地
地 積 142.57平方メートル
- 2 所 在 宇部市新天町二丁目3番地6
家屋 番号 3番6
種 類 居宅・店舗
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.81平方メートル
2階 26.30平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 10.22平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 約20平方メートル(推定延床面積)



令和7年（又）第18号
令和7年10月16日受理
令和7年11月13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 宇部市新天町二丁目
地 番 3番6
地 目 宅地
地 積 142.57平方メートル
- 2 所 在 宇部市新天町二丁目3番地6
家屋 番号 3番6
種 類 居宅・店舗
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.81平方メートル
2階 26.30平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 10.22平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	山口県宇部市新天町二丁目2番16号													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { <ul style="list-style-type: none"> 種類:物置 構造:木造セメント瓦葺2階建 床面積:約20平方メートル 													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅・店舗・物置 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [<table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 10px;">支部</td> <td style="padding: 0 10px;">令和</td> <td style="padding: 0 10px;">年()</td> <td style="padding: 0 10px;">第</td> <td style="padding: 0 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 10px;">令和</td> <td style="padding: 0 10px;">年</td> <td style="padding: 0 10px;">月</td> <td style="padding: 0 10px;">日</td> <td></td> </tr> </table>		地方裁判所	支部	令和	年()	第	号	保管開始日	令和	年	月	日	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■債務者兼所有者法定代理人成年後見人一般社団法人法人後見センターEN職員	<p>1 本件建物は、債務者兼所有者が店舗・居宅として使用していましたが、債務者兼所有者は施設に入所しており、現在、本件建物を使用している者はありません。</p> <p>2 本件建物内には、債務者兼所有者が居住し店舗を営業していた当時の物が置いてあります。</p> <p>3 債務者兼所有者が現況調査に立ち会うことは難しいので、調査については執行官にお任せします。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年10月22日電話聴取)</p>
■近隣者	<p>1 本件土地北側にある物置（未登記附属建物）の瓦が落ちてくるので危険です。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月6日口頭聴取)</p>
■宇部新天町名店街協同組合事務職員	<p>1 本件物件の所有者に対し、町内賦課金として月額7,040円、アーケード維持管理費として月額1,684円を徴求しています。</p> <p>2 本件物件の町内賦課金、アーケード維持管理費は、平成30年頃から滞納されています。</p> <p>3 前所有者の町内賦課金、アーケード維持管理費の滞納分を、本件物件の競売による買受人に請求することはありませんが、買受人が本件物件の所有権を取得した以降の町内賦課金、アーケード賦課金は、買受人に支払っていただくこととなります。</p> <p>4 本件土地の北側隣接地の本件土地に接する部分は、神社の境内に通じる狭い通路状になっており、近隣の人などが通行しています。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月6日口頭聴取)</p>

(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

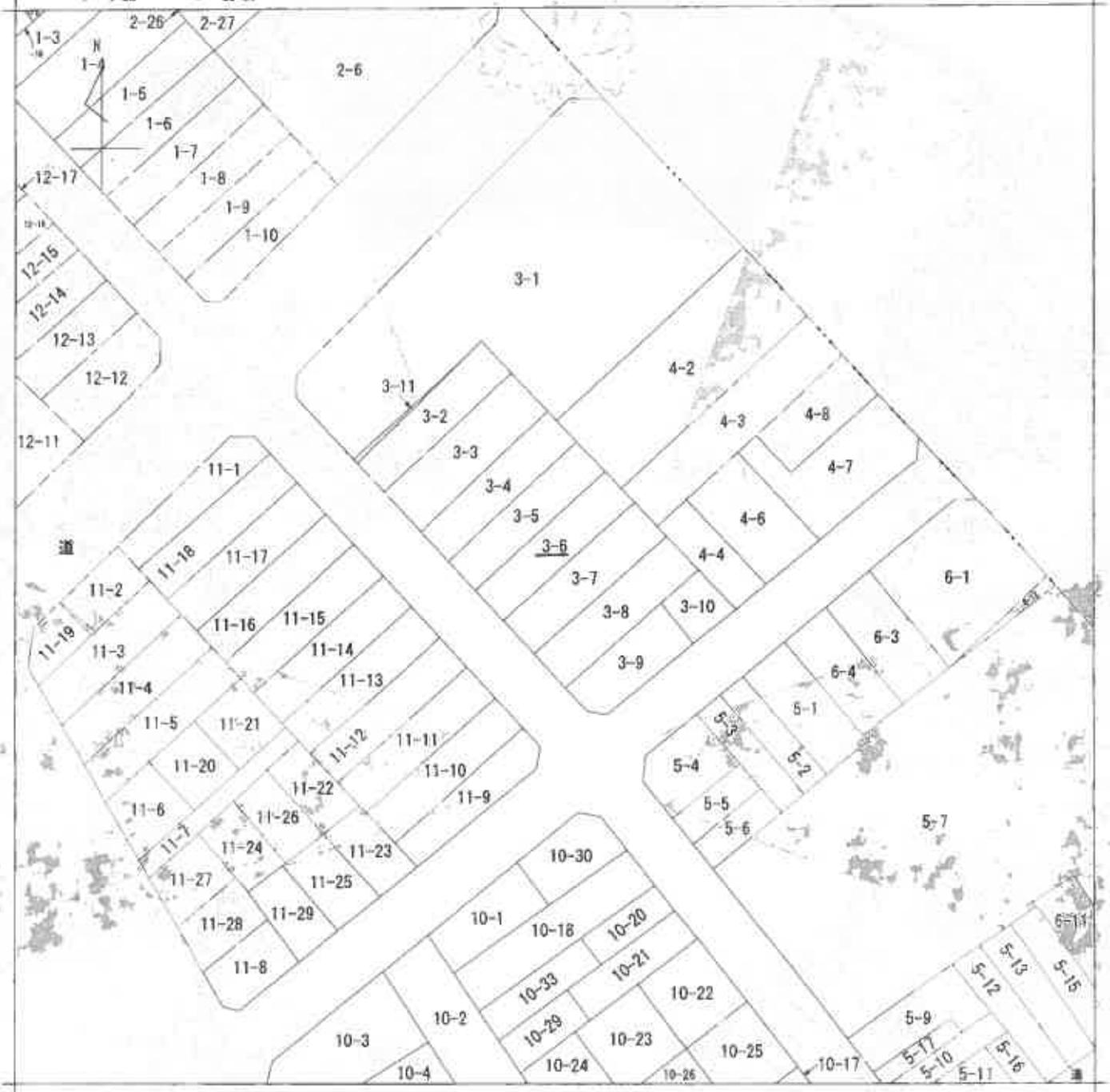
- 1 本件物件の状況は、関係人の陳述、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は、債務者兼所有者が動産を置いて占有しているものと認められる。
- 3 未登記の附属建物（木造セメント瓦葺2階建 物置）がある。
- この未登記建物は朽廃状態にあるため、2階部分に立ち入ることは危険であると判断し、2階部分への立ち入り調査は行わなかった。このため、この未登記建物の2階部分の間取りや状態は不明である。
- また、この未登記建物は北側隣接地の通路状の部分に面しており、この通路は近隣住民などが通行に使用しているところ、この朽廃した未登記建物の瓦などが通路側に落下するなどの危険を生じさせるおそれがあると思われる。
- 4 現地での概測の結果、本件土地の形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるものの、地積測量図が法務局に備え置かれておらず、また、その認定はあくまでも概測によるものであって、本件土地の形状や境界を確定させるものではない。
- 5 本件建物は、外壁の損傷や雨漏りの形跡がある部屋があるなど、全体的に老朽化が進行している。
- 6 本件建物には浴室がない。
- 7 上記意見は、関係人の陳述や、現況調査に当たって知り得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
7年10月18日(土)	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囑託書郵送
7年10月20日(月) 9:00~9:10	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等交付請求・受領
7年10月21日(火) 13:50~14:40	物件所在地	物件確認(概測)、写真撮影
7年10月22日(水) 11:11~11:16	執行官室	債務者兼所有者法定代理人成年後見人一般社団法人 法人後見センターEN職員から聞き取り(電話)
7年10月27日(月)	執行官室	評価人に間取図等資料郵送
7年11月6日(木) 9:40~10:50	物件所在地	物件調査(評価人、立会人、解錠技術者同行)、写真 撮影、近隣者等から聞き取り(口頭)
年 月 日() : ~ :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月6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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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)

1-15 10-5
1-28 11-30



(注) 地籍に準ずる図面は、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。

地籍区域見出し
新天町2丁目

請求分	所在	宇部市新天町二丁目			地番	3番6		
出方縮尺	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)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(山口地方務局宇部支局管轄)

縮小 (A3-A4)

令和7年10月20日
山口地方務局下関支局
登記官



(6枚目)

請求番号: 2-1
(1/1)

公用

登記年月日：昭和62年7月17日

公用

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。
(山口地方方法務局字部支局管轄)
令和7年10月20日 山口地方方法務局下関支局

(7 枚目)

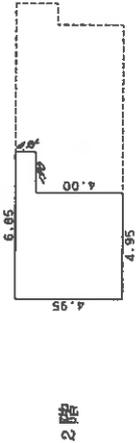
登記官

各階平面図



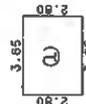
床面積

4.95 X 12.70	=	62.8650
1.95 X 1.00	=	1.9500
合計		64.8150
床面積		64.81



床面積

4.95 X 4.95	=	24.5025
0.95 X 1.90	=	1.8050
合計		26.3075
床面積		26.30



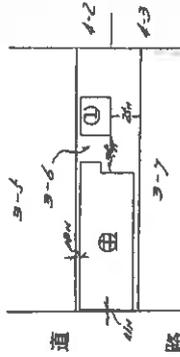
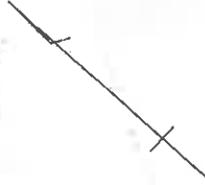
床面積

2.80 X 3.65	=	10.2200
合計		10.2200
床面積		10.22

建物図面 (各階平面図)

家屋番号	3番6
建物の所在	宇部市新天町2丁目 3番地6

昭和62年7月17日登記



縮小 (A3-A4)

作製者
土地家屋
調査士

縮尺 1/250

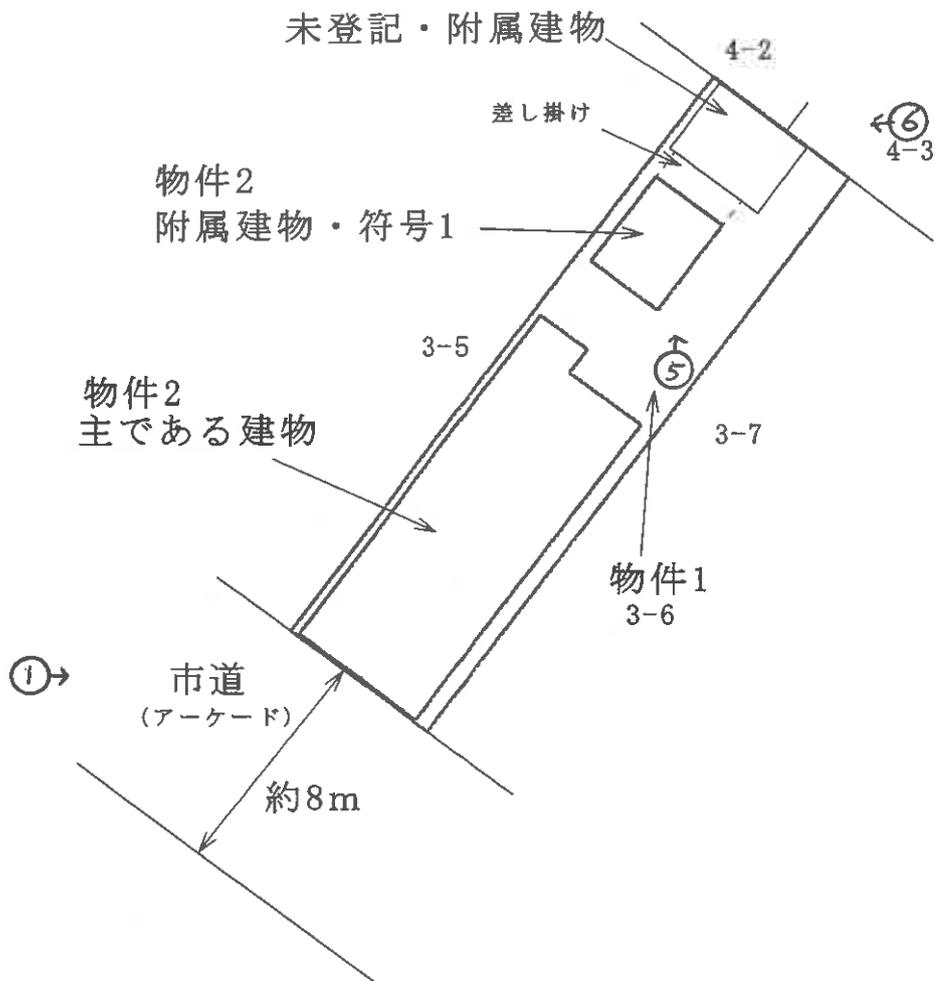
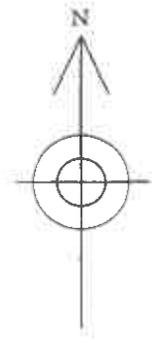
申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品紙
(昭和62年7月17日印刷)

0021877

請求番号：2-2

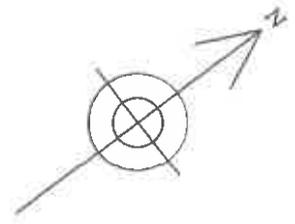


※評価人作成図面

↑写真撮影位置方向

土地建物位置関係図
(縮尺 約1/250)

(8 枚目)



1階



2階

※ 評価人作成図面

↑
○ 写真撮影位置方向

建物間取図
(縮尺 約1/100)

(9 枚目)

本件建物



写真1

本件建物(主
である建物)
の外観



写真2

主である建物
1階
店舗



写真3

主である建物
1階
和室1



写真4

主である建物
1階
キッチン



写真5

付属建物
(符号1)

未登記附属建物



写真6

未登記附属
建物(物置)

令和7年(又)第18号
令和7年11月6日 現地調査
令和7年11月28日 評価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高 崎 幸 恵

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,825,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 905,000円
物件2(建物)	金 1,920,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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の土地の内訳価格は物件2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2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	宇部市新天町二丁目 3番6 宅地 142.57㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	宇部市新天町二丁目3番地6 3番6 居宅・店舗 木造セメント瓦葺2階建 1階 64.81㎡ 2階 26.30㎡ 合計 91.11㎡ 1 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 10.22㎡ (未登記)	物置 木造セメント瓦葺2階建 約20㎡(推定延床面積)
番号	特記事項		
1	<p>確認資料: 法務局に備え付けの公図、建物図面 等。</p> <p>照合結果: 上記図面等を基に、建物配置、道路等により範囲を確認した結果、現況と法務局備え付けの登記簿記載事項及び上記図面は概ね一致した。なお、公図は精度の高いものではないと思料されるため、正確に把握するには関係者立ち合いの下、測量専門家の調査が必要である。</p>		
2	立ち入り調査の上、法務局備え付けの登記簿記載事項、建物図面と照合した結果、未登記の附属建物が存在したため、上記のとおり概要を把握した。		

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）

位置・交通	JR宇部線「琴芝」駅の南西方約750m【道路距離】 宇部市役所の南東方約450m【道路距離】
付近の状況	当該地域は宇部市中心市街地に存する古くからの商業地域であり、中小規模の店舗、併用住宅等が建ち並ぶアーケード商店街である。（通称：ハミングロード新天町）
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 非線引都市計画区域 用途地域 商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% 防火規制 準防火地域 その他の規制 宇部市立地適正化計画 駐車場整備地区 駐車場付置義務
画地条件	規模 間口 約 6 m 物件1 142.57 m ² 奥行 約 24.5 m 形状 長方形 接面状況 中間画地 地勢 平坦
接面道路の状況	南西側 約 8 m 市道新天町線 建築基準法第42条第1項第1号道路 高低差：等高 ※カラー舗装（タイル敷）のアーケード商店街である。
土地の利用状況	物件2の建物が存する。 店舗、駐車場 等 発令外建物 なし

<p>供給処理施設</p>	<p>上水道 : あり</p> <p>ガス配管 : あり</p> <p>下水道 : あり</p> <p>(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または困難な場合をいう。「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。</p>
<p>特記事項</p>	<p>背面に幅1m程度の通路が存する。当該通路は東方の市道から西方の神社へと通じる道であり、道路法上及び建築基準法上の道路ではない。付近住民等が通行利用しているようであるが、公図上に通路状の地形はなく詳細不明である。</p> <p>「宇部新天町名店街協同組合」によると、本件土地所有者に対し、町内賦課金として7,040円/月、アーケード維持管理費として1,684円/月の金額が徴収される。従って、当該物件の買受人には土地取得後以降分の支払いが発生する。(詳細は現況調査報告書のとおり)</p> <p>宇部市立地適正化計画: 宇部市立地適正化計画の策定に伴い、居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の建築行為等や、都市機能誘導区域外での誘導施設の建築行為等の際には、都市再生特別措置法に基づき、行為着手の31日前までの届出が必要である。 受命物件は居住誘導区域内、都市機能誘導区域内に該当するため、誘導施設の休止又は廃止を行う場合は届出が必要である。</p> <p>高潮浸水想定区域 : うべマップによると、浸水の深さ0.5m～3.0m未満の高潮浸水想定区域に入っている。注意喚起を促すものであり、法令上の規制はない。</p> <p>埋蔵文化財包蔵地 : 宇部市教育委員会へ照会の結果、現在までのところ、周知の埋蔵文化財包蔵地ではないとのことである。</p> <p>土壌汚染について : 現地調査、資料調査等の範囲内では土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。汚染の実態については専門家による調査が必要であり、ここで土壌汚染の存在を完全否定するものではないが、土壌汚染については評価上考慮外とする。</p>

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	物件2 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25年10月1日 新築 経過年数 : 約 75年 経済的残存耐用年数 : なし
仕 様	構造 : 木造
	屋根 : セメント瓦 等
	外壁 : リシン吹付、焼杉 等
	内壁 : クロス、合板 等
	天井 : 敷目天井、クロス 等
	床 : 木質系床材、畳、塩ビシート 等
	設備 : 電気、給排水、都市ガス、空調、キッチン、水洗トイレ 等
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 : 店舗兼居宅 間取り : 別添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が動産類を置いて占有している。 (詳細は現況調査報告書の記載のとおり。)
特 記 事 項	登記簿上は昭和34年5月30日に増築されている。その後も内部等の状態から 改装等がなされた形跡はあるが、新築後の経年が長く、構造上は損傷・劣 化・旧式化が認められ、外壁のクラック、雨漏りの形跡等がある。また、当該建 物および敷地内の建物に浴室が不存在である。 以前は、お茶や甘味等を販売していた店舗であるが、現在は営業してい ない。 内部に、店舗の備品、家財道具、日用品等の動産が存する。 目視上、露出する吹付けアスベストの使用は認められなかったが、サンプリ ング調査を経ていないためアスベスト含有材料の使用可能性を完全に否定す るものではなく、本件では、アスベストについては評価上考慮外とする。

区 分	物件2 附属建物・符号1
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25年10月1日 新築 経過年数 : 約 75年 経済的残存耐用年数 : なし
仕 様	構造 : 木造
	屋根 : 亜鉛メッキ鋼板 等
	外壁 : リシン吹付 等
	内壁 : 合板 等
	天井 : アラワシ 等
	床 : 合板 等
	設備 : 電気
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 : -
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が動産類を置いて占有している。 (詳細は現況調査報告書の記載のとおり。)
特記事項	経年使用による損傷劣化が認められた。 建物内に動産類が存する。 目視上、露出する吹付けアスベストの使用は認められなかったが、サンプリング調査を経ていないためアスベスト含有材料の使用可能性を完全に否定するものではなく、本件では、アスベストについては評価上考慮外とする。

区 分	物件2 未登記附属建物
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) : 不詳 経過年数 : 不詳 経済的残存耐用年数 : なし
仕 様	構造 : 木造
	屋根 : セメント瓦
	外壁 : カラー亜鉛鉄板、焼杉 等
	内壁 : アラワシ 等
	天井 : アラワシ 等
	床 : 木質系床材、土間
	設備 : 電気
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 : 物置 間取り : -
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者が動産類を置いて占有している。 (詳細は現況調査報告書の記載のとおり。)
特 記 事 項	<p>固定資産税課税台帳によると昭和21年の建築である。屋根、外壁が崩れている状況から朽廃状態であり、建物の状況により2階への立ち入りはできなかったため、詳細不明である。また、屋根が北東の通路部分へと落下しており、近隣からの指摘を受けている。</p> <p>建物内に動産類が存する。</p> <p>目視上、露出する吹付けアスベストの使用は認められなかったが、サンプリング調査を経ていないためアスベスト含有材料の使用可能性を完全に否定するものではなく、本件では、アスベストについては評価上考慮外とする。</p>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、土地上に存する外構工事、工作物等については土地に含めて評価した。

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	33,600	90/100	142.57	70/100	3,018,000

(百円単位を四捨五入)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示価格 宇部5-1

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$83,500\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/251 = 33,600\text{円}/\text{㎡}$$

◇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: 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考査のうえ査定した。

イ 個別格差: 下記のとおり

個別的要因	個別的要因(細項目)	増減価率		
		間口狭小	-8	92/100
奥行長大	-2	98/100		
個別格差(相乗積)				90/100

ウ 地積: 登記数量を採用した。

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2(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を乗じて、建物の価格を求めた。なお、未登記附属建物については経済的価値なしと判断した。

区分	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
主である建物	180,000	91.11	0.10	1,640,000
附属建物 符号1	100,000	10.22	0.05	51,000
合計				1,691,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： 経済的耐用年数を超過していること等を考慮し、建物維持管理の経緯、内部立ち入り調査の上の観察等に基づいて、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	3,018,000	0.50	法定地上権	1,509,000

(百円単位を四捨五入)

イ 土地利用権等割合： 物件2建物の土地利用権が土地の全体に及ぶものと判断し、上記のとおり判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の 控除及び加算(円)		占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円)
	(1①オ、1②エ) ア	(2①ウ) イ					(ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	3,018,000	-	1,509,000		1.00	0.60	905,000
2	1,691,000	+	1,509,000	1.00	1.00	0.60	1,920,000
一括価格(合計)							2,825,000

(百円単位を四捨五入)

ウ 占有減価修正： 所有者占有に付き、必要なし。

エ 市場性修正： 受命物件の個別性、地域的特性等を考慮して査定した。

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 地価公示価格 【 宇部5-1 】

所 在: 宇部市常盤町1丁目8番5、「常盤町1-6-34」
価 格: 83,500 円/㎡
位 置: JR宇部線「琴芝」駅の南西方、道路距離約600mに位置する。
価格時点: 令和7年1月1日
地 積: 833 ㎡
供給処理施設: 水道、ガス、下水道
接面道路: 南西50m国道に接面
用途指定等: 非線引都市計画区域、商業地域、準防火地域(80%,400%)
地域の概要: 中低層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	3,017,528 円
物件2	217,085 円
	140,538 円
	115,552 円
	38,380 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 位置図(縮尺 1/2,500)
- 2 公図写し(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
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

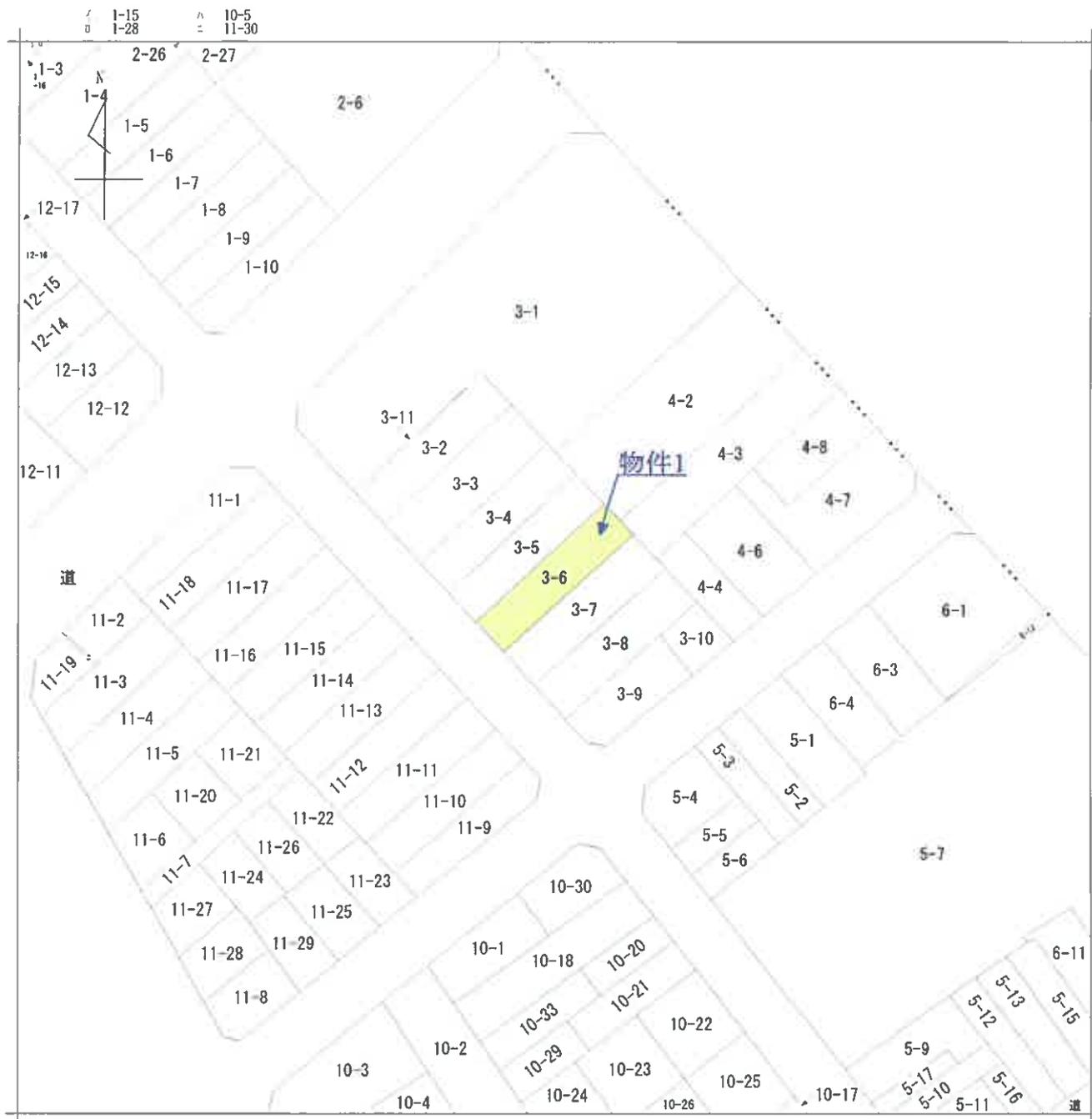


地価公示 宇部5-1

受命物件

位置図 (宇部市役所「白図」)
(縮尺 1/2,500)

※受命物件の表示は地図に相応した概ねの位置及び範囲を図示したものであり、実際の規模・形状とは異なる場合がある。



地番区域見出し
新天町2丁目

請求部分	所在		宇部市新天町二丁目		地番	3番6		
出力縮尺	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)			補記事項				

公 図 写 し

登記年月日：昭和62年7月17日

各階平面図

建物図面 (各階平面図)

3番6

宇都市新天町と丁目 3番地6

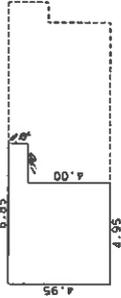
建物の所在

昭和62年7月17日登記



床面積

$4.95 \times 12.70 = 62.8650$
 $1.95 \times 1.60 = 1.9500$
 合計 64.8150
 床面積 64.81



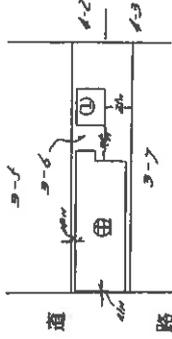
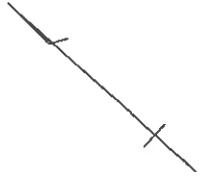
床面積

$4.95 \times 4.95 = 24.5025$
 $0.95 \times 1.90 = 1.8050$
 合計 26.3075
 床面積 26.30



床面積

$2.80 \times 3.65 = 10.2200$
 合計 10.2200
 床面積 10.22



作製者

縮尺 1/250

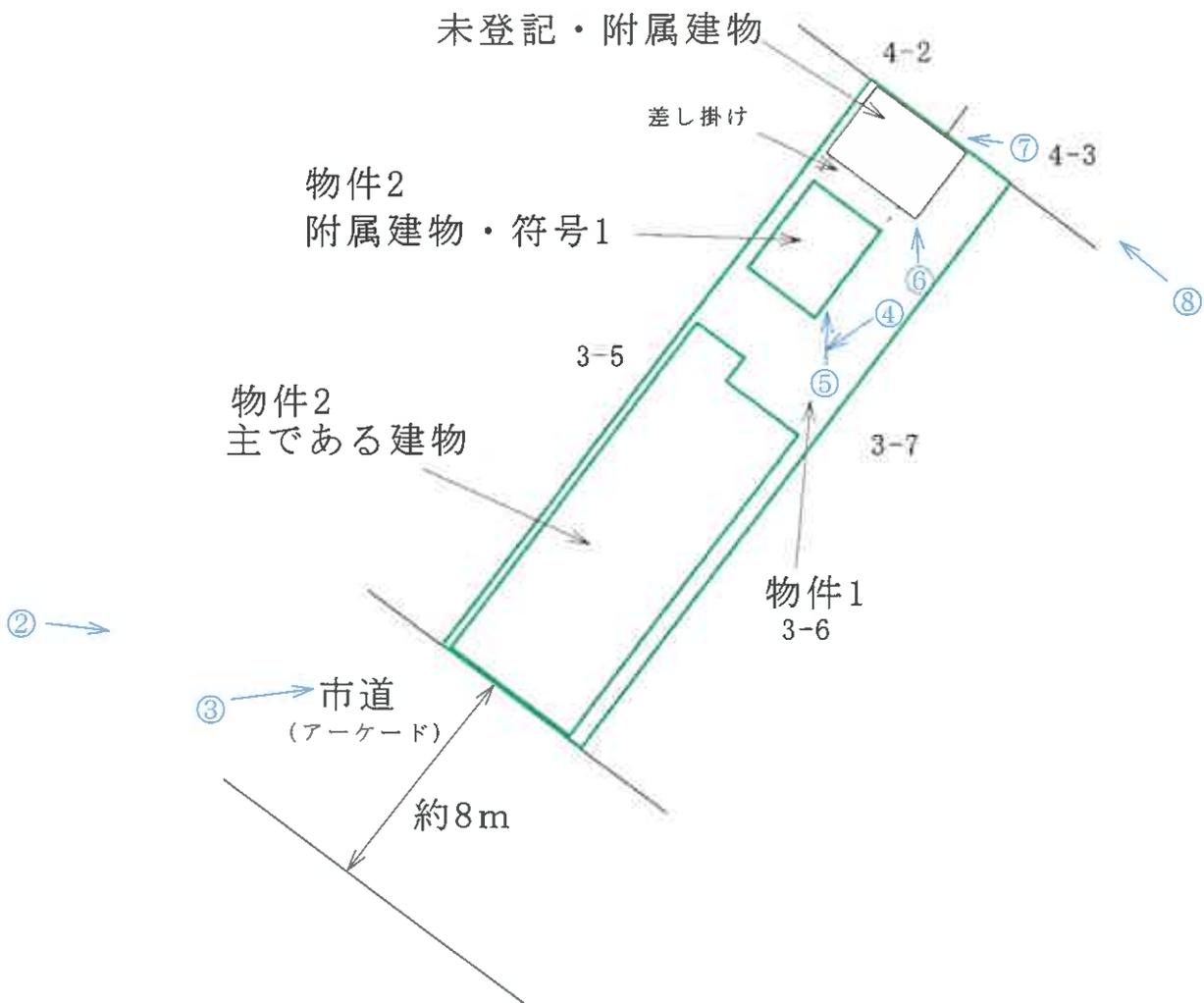
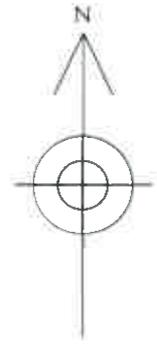
申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

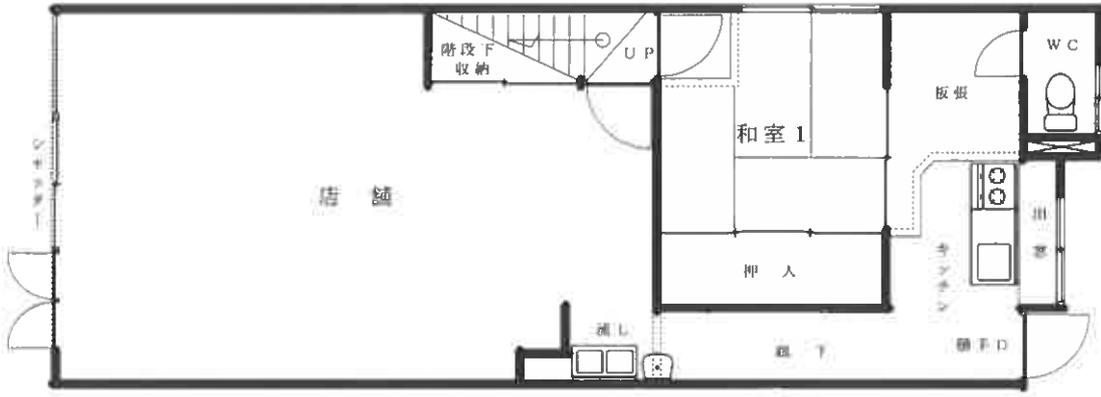
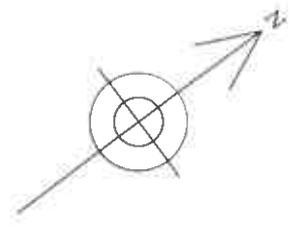
0021877

※原図A3をA4に縮小

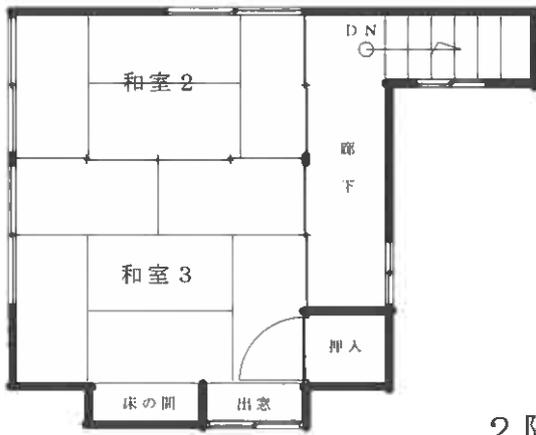


土地建物位置関係図
(縮尺 約1/250)

○→は写真撮影方向を示す。



1 階



2 階

建 物 間 取 図
(縮 尺 約 1/100)



① 遠景



② 遠景



③ 近景

現況写真



④ 物件2 主である建物



⑤ 物件2 附属建物 符号1



⑥ 物件2 未登記附属建物

現 況 写 真



⑦ 物件2 未登記附属建物



⑧ 背面の通路の状況



現 況 写 真