

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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 8年 3月 4日 午前 8時30分から 令和 8年 3月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月17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 4月 7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 2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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,958,000 1,566,400	一括	391,600	22,664	9,201
1	801,000				
2	411,000				
3	746,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 宇部市昭和町四丁目
 地 番 5 1 3 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 0 1 . 5 7 平方メートル

- 2 所 在 宇部市昭和町四丁目
 地 番 5 1 3 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 0 3 . 5 5 平方メートル

- 3 所 在 宇部市昭和町四丁目 5 1 3 番地 8
 家屋 番号 5 1 3 番 8
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦・セメント瓦葺平家建
 床 面 積 9 3 . 8 2 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 約 9 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 3
 種 類 便所
 構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 4.35平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 浴室・物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 11.52平方メートル

(現況)

不存在



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 22 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

【物件番号 2】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号 5 1 3 番 1 3）のために法定地上権が成立する。

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

【物件番号 3】

本件建物と売却対象外建物（家屋番号 5 1 3 番 1 3）が接合され相互に行き来できる状況である。

《 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 | 宇部市昭和町四丁目 |
| | 地 番 | 5 1 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市昭和町四丁目 |
| | 地 番 | 5 1 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3. 5 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇部市昭和町四丁目 5 1 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 5 1 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 3. 8 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 9 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 4.35平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 浴室・物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 11.52平方メートル

(現況)

不存在



令和7年（ヌ）第14号
令和7年8月20日受理
令和7年10月2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 | 宇部市昭和町四丁目 |
| | 地 番 | 5 1 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市昭和町四丁目 |
| | 地 番 | 5 1 3 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 3. 5 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇部市昭和町四丁目 5 1 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 5 1 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦・セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 3. 8 2 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 便所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4. 3 5 平方メートル |
| | 符 号 | 4 |
| | 種 類 | 浴室・物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 11.52平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県宇部市昭和町四丁目6番22号		
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：居宅 ☒ 構造：木造セメント瓦葺平家建 ☒ 床面積：約95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 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	附属建物符号3、同符号4は滅失している。		
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)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件２関係）	
所 在	山口県宇部市昭和町四丁目５１３番地１３
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ ５１３番１３
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺２階建
床面積（概略）	１階　４７．９２平方メートル ２階　３４．５５平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和４７年１１月１８日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（Ａ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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)

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	1 私は本件建物に隣接する目的外建物（家屋番号513番13）で、家族とともに居住しています。 2 本件建物には、かつて祖父母が居住していましたが、本件建物には浴室がなく、本件建物単体では住みにくいので、本件建物の台所1と目的外建物（家屋番号513番13）との間の壁にドアを設けて相互に行き来することができるようにしています。 3 本件建物の台所1は、現在も私たち家族が使用していますが、本件建物は雨漏りや床沈みがある箇所があるなど老朽化が進んでいますので、現在、台所1以外の部分は使っておらず、かつて祖父母が住んでいた当時の動産類が置いてあります。 4 物件1土地の東側のスペースは、私たち家族が駐車スペースとして使用しています。 5 私は、目的外建物（家屋番号513番13）も含めて任意に売却することを検討していましたが、目的外建物（家屋番号513番13）が本件競売による売却の対象ではないとすると、敷地の利用関係が複雑化したり、台所1と目的外建物との間に設けたドアを撤去して壁を塞ぐなどの工事が必要となるなどの問題が生じ、結果として売却しづらくなってしまうと思われるので、私としては、本件土地建物を競売で売却するなら、目的外建物（家屋番号513番13）も一括して売却してもらいたいと考えています。 （令和7年9月5日電話聴取及び9月11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
（5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、債務者が動産類を置いて占有しているものと認められる。
- 3 本件建物の南西角の壁の一部に目的外建物（家屋番号 5 1 3 番 1 3）に通じるドアが設けられ、本件建物と上記目的外建物との間を相互に行き来することができるようになっている。
- 4 居室 1 に著しく床が沈む箇所があるなど、本件建物は全体的に老朽化が進んでいる。
- 5 物件 2 土地と隣接する地番 5 1 3 番 1 2 及び地番 5 1 3 番 5 の各土地との境界付近の状況は、上記目的外建物と上記隣接地との間に設けられたブロック塀との隙間が極めて狭いため現地で直接概測することができなかったが、物件 2 土地と隣接する地番 5 1 3 番 6 土地との境界付近の現地での概測結果及びインターネット上の航空写真を閲覧した結果から、本件土地の形状は、概ね地積測量図及び土地建物位置関係図のとおりであると思われる。
- 6 物件 1 土地と物件 2 土地は、本件建物及び上記目的外建物の敷地として一体的に利用されており、物件 1 土地及び物件 2 土地相互の境界は明確ではない。
- 7 上記意見は、債務者の陳述等の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
(6 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8月22日(金)	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8月25日(金) 11:20~12:25	山口地方裁判所 下関支局	登記事項証明書、公図等交付申請・受領
7年8月26日(火) 12:30~12:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年8月27日(水)	執行官室	現況調査日時通知書・照会書送付 中国運輸局山口運輸支局に車両照会書郵送
7年9月5日(金) 10:08~10:26	執行官室	債務者から聞き取り(電話)
7年9月11日(木) 12:50~14:05	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、債務者から聞き取り(口頭)
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☒ 令和7年9月11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
(7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。

地番区域見出し	昭和町 4丁目
---------	------------

請求 部分	所在地			昭和町四丁目市部字			地番		513番8	
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	

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。

(山口地方法務局字部支局管轄)

令和7年8月25日

山口地方法務局下関支局

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

縮小 (A3→A4)

(8 枚目)

公用

登記年月日：昭和42年8月9日

（これは図面に附随されている内容を証明した書面である）
（山口地方建設局本部支店書置）
令和7年8月25日 山口地方建設局本部支店

（10 枚目）

登記官

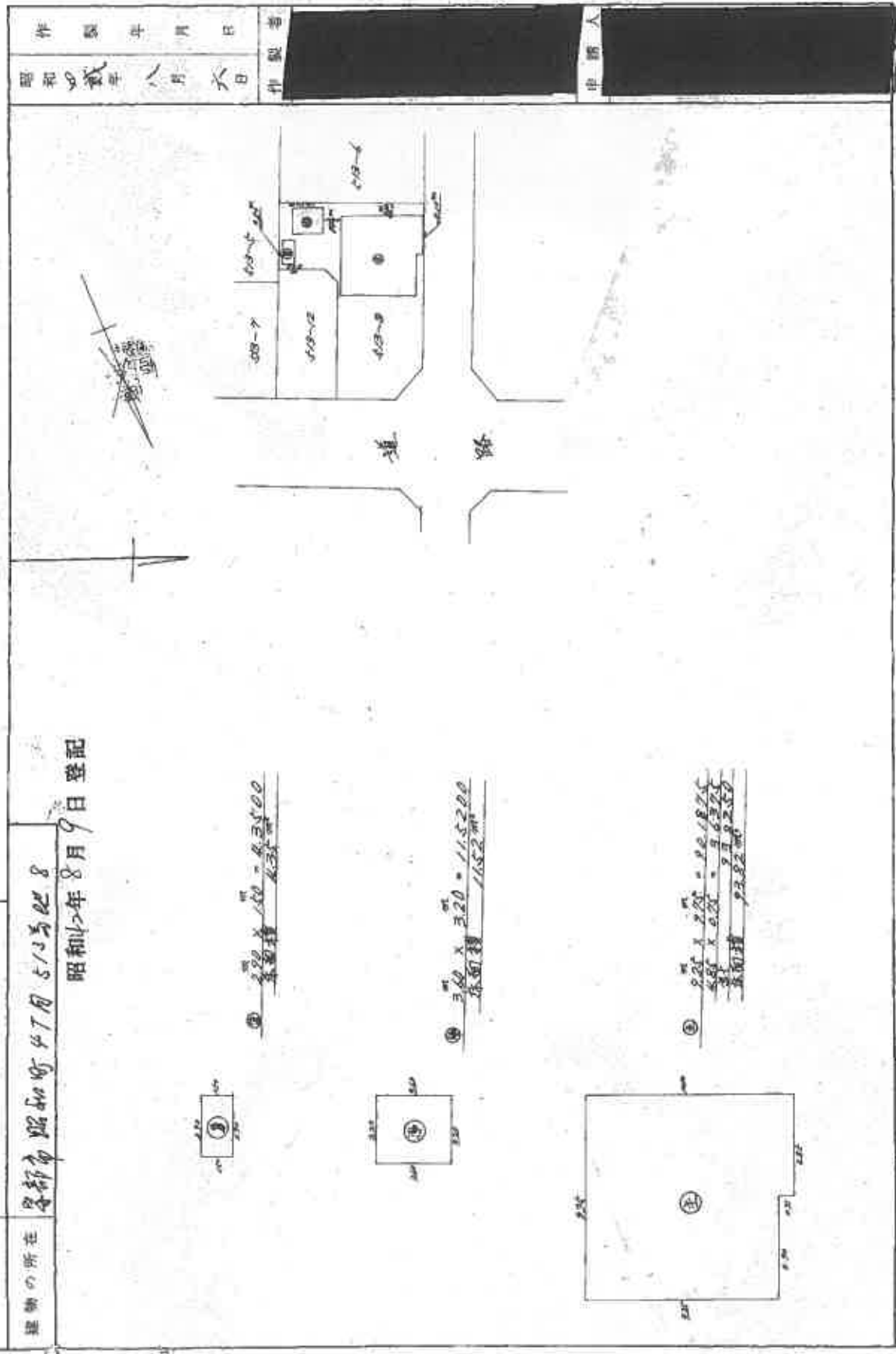


縮小 (A3-A4)

建築物平面図

家屋番号	513番8
建築物の所在	岩手県岩手市昭和町47番 513番8

昭和42年8月9日登記



縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和42.8.9.

0021488

登記年月日：昭和47年11月28日

公用

令和7年8月25日 山口地方整備局下関支局

縮小 (A3→A4)

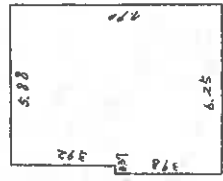
(日数 15)

建物 平面 図

家屋番号 513~13
建物の所在 宇都市昭和町四丁目 513~13

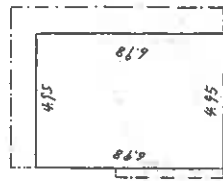
昭和47年11月28日 登記

1階

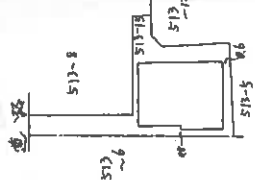


$$\begin{aligned} 1階床積 \\ 0.37 \times 3.98 &= 1.4726 \\ 5.88 \times 2.65 &= 15.5820 \\ \hline &= 17.0546 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階



$$\begin{aligned} 2階床積 \\ 4.15 \times 4.15 &= 17.2225 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作製年月日
昭和47年11月28日

作製者

申請人

0021491

(11枚目)

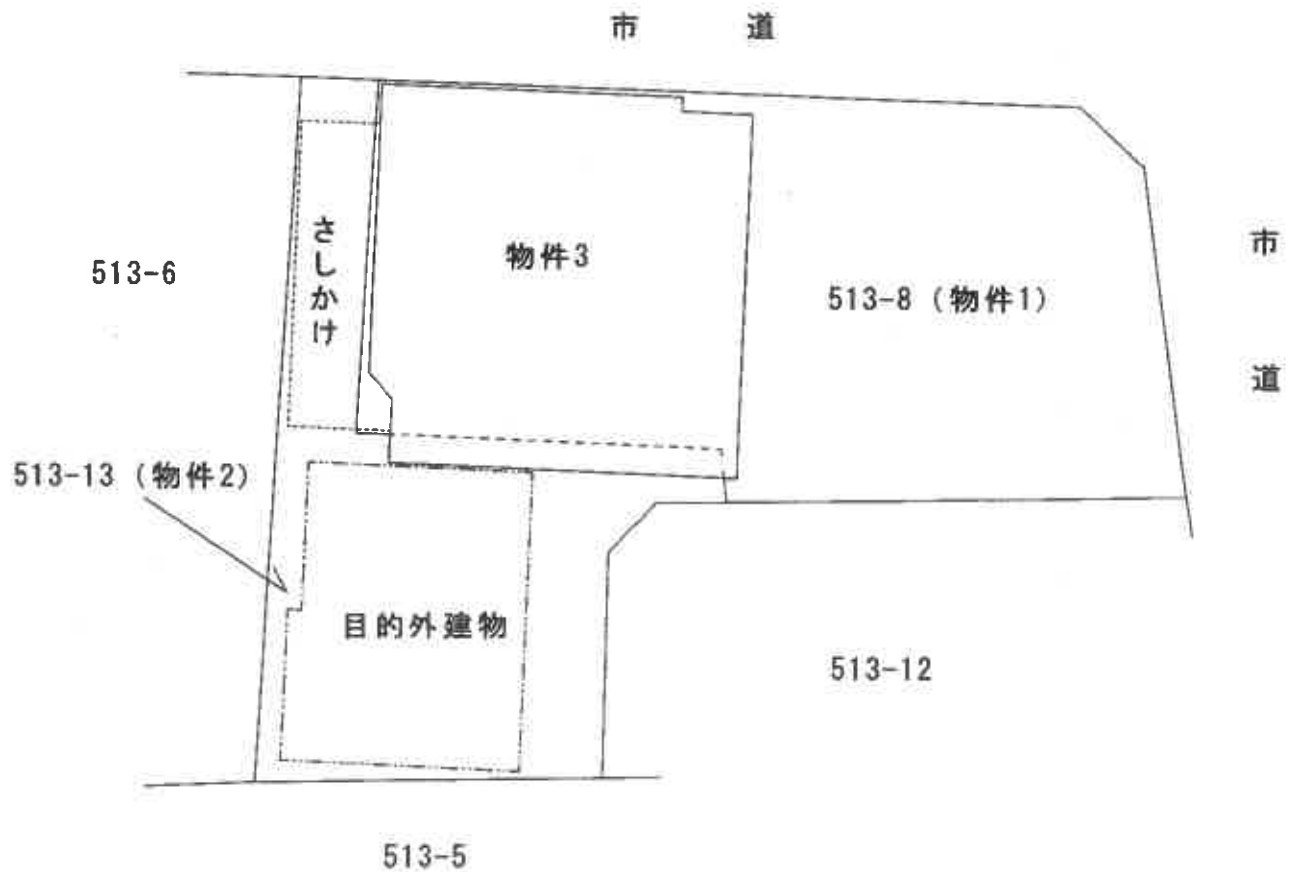
請求番号：22-4

[土地建物位置関係図]



①

縮尺 $\approx 1/200$



※ 評価人作成図面

○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

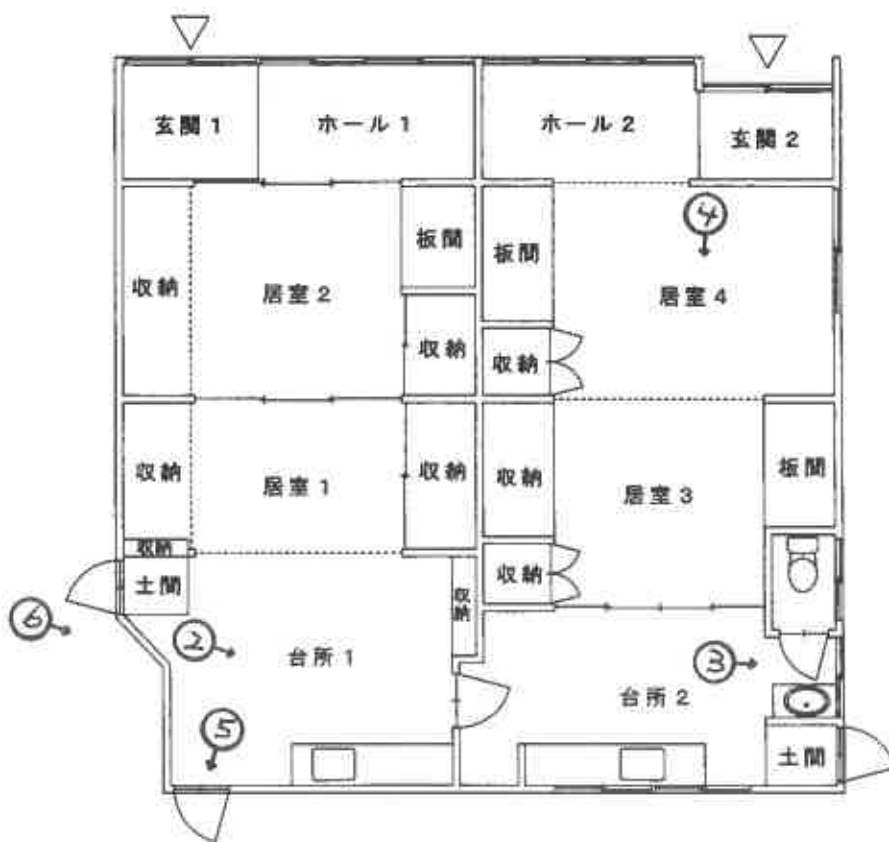
当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が地積測量図、建物図面を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

(12 枚目)

[建物間取図]



縮尺≒ 1 / 100



※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

本件建物

目的外建物



写真 1

本件建物及び目的外建物の外観



写真 2

台所 1



写真 3

洗面所



写真 4

居室 4 から台所
2 方向を撮影



写真 5

台所 1 と目的外
建物の間のドア
(ドアの向こう
側は目的外建物
内部)



写真 6

本件建物と目的
外建物の接合部
の状況

令和7年（又）第14号
令和7年9月11日調査
令和7年10月8日評価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤田 泰宜

第1 評価額

一括価格	
金1,958,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金801,000円
物件2（土地）	金411,000円
物件3（建物）	金746,000円

- 1 一括価格は物件1～3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及び目的外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 番 地 目 地 積	宇部市昭和町四丁目 513 番 8 宅地 201.57 m ²	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宇部市昭和町四丁目 513 番 13 宅地 103.55 m ²	同 左
3	主である建物		
	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宇部市昭和町四丁目 513 番地 8 513 番 8 居宅・店舗 木造瓦・セメント瓦葺平家建 93.82 m ²	居 宅 木造セメント瓦葺平家建 約 95 m ²
	附属建物		
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	3 便所 木造瓦葺平家建 4.35 m ²	現存しない
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	4 浴室・物置 木造セメント瓦葺平家建 11.52 m ²	現存しない
番号	特 記 事 項		
1、2	・法務局備付の地図に準ずる図面、地積測量図等の確認資料を基に調査を行った。概ね地積測量図等のとおりと思われるが、境界標等の確認が出来なかったため詳細は不明である。本件土地の正確な範囲、面積、建物の位置等の把握に当たっては利害関係者立会いの下、専門家による測量を要する。 ・物件 2 の土地には物件 3 の建物の外に、目的外建物（居宅、木造瓦葺 2 階建、床面積、1 階 47.92 m²、2 階 34.55 m²、昭和 47 年 11 月 18 日新築）、が存在している。（「土地建物位置関係図」参照）。		
3	・法務局備付の建物図面等の確認資料を基に調査を行い、上記のとおり確認した。 ・附属建物符号 3、4 はいずれも滅失しているものと思われ現地で確認できなかった。		

以 下 余 白

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 宇部線「宇部岬」駅南西方 道路距離約 300m	
付 近 の 状 況	戸建住宅のほか小規模店舗等も見られる地域を形成している。	
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 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場附置義務、居住誘導区域内
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 そ の 他	305.12 m ² 約 23m 最大約 18m 不整形地 角地
接面道路の状況	北側の幅員約 6mの舗装市道にほぼ等高接面する外、東側の幅員約 11mの舗装市道にも接面している。当該各市道は建築基準法上の道路（42 条 1 項 1 号）となっている。	
土地の利用状況等	〔土地の利用状況〕 物件 2 の建物及び目的外建物の敷地として利用されている。 〔隣地の状況等〕 隣接地は住宅建物の敷地等となっている。	
供給処理施設	上 水 道：あり 都市ガス：あり 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みができ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	・現地調査において土壌汚染の存在を伺わせる要因は見当たらなかった。土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、目的土地について土壌汚染の専門的な調査は行なっておらず、不確定要素があることからこれを考慮外とした。 ・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、対象不動産は土砂災害特別警戒区域等には該当しない。 ・宇部市教育委員会によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の	

	範囲外とのことである。
--	-------------

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（登記記載）：建築年月日不詳、昭和 32 年 3 月 10 日変更、増築、附属建物合棟 経 過 年 数 ： 不詳 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を満了している。
仕 様	構 造 ：木造 屋 根 ：セメント瓦葺 外 壁 ：板貼等 内 壁 ：プリント合板貼、せんい壁、クロス貼等 天 井 ：敷目天井、化粧ボード貼、クロス貼等 床 ：フローリング、畳敷等 設 備 ：電気、給排水等 その他 ：さしかけ
床面積（現況）	第3項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 ：別添の「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状況	劣る
建物の利用状況	詳細は「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	・ 建築後長期間経過しており、雨漏り、破損箇所、床が緩い部分がある等、経年等による多数の傷みが認められた。シロアリ被害の有無等についての詳細は不明である。また、アスベスト含有建材の使用の有無については詳細不明である。 ・ 現地調査において、建物に付属する各種設備についての動作確認は行っていない。従って当該設備が直ちに使用できるか否かは不明である。 ・ 床面積については評価人が現況に基づき調査、概算を行った。本件建物の床面積の把握に当たっては専門家による調査を要する。 ・ 室内には大量の動産が存在している。

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	29,500	0.96	201.57	0.85	4,852,000
2	29,500	0.96	103.55	0.85	2,493,000
合 計					7,345,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（宇部5-2）

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 44,800 \text{ 円/㎡} & \times 100.7/100 & \times 100/100 & \times 100/153 & \div 29,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◆ 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・環境・行政的条件を考慮した。

イ 個別格差：【角地+3、形状▲7】により0.96と査定した。

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、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並びに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
3	170,000	約 95	0.01	162,000

ウ 現価率

経過年数、維持管理の状態、内部立入調査による結果等に基づいて現価率を上記の通り査定した。

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	4,852,000	0.45	法定地上権	2,183,000
2	2,493,000	0.45	法定地上権	1,122,000
合 計				3,305,000

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45%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、②イ) 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	4,852,000	-2,183,000		0.50	0.60	801,000
2	2,493,000	-1,122,000		0.50	0.60	411,000
3	162,000	+ (2,183,000+143,000)	1.00	0.50	0.60	746,000
一括価格(合計)						1,958,000

イ：物件3の建物の法定地上権は、物件1の土地全体と物件2の土地の一部に及ぶものと判断し、この内、物件2の土地については、物件3の建物の床面積の内、物件2の土地に及ぶ範囲（約7㎡～評価人が「土地建物位置関係図」により概算した。正確には専門家による調査・測量を要する。）と、目的外建物の1階床面積（47.92㎡）を按分して求めた。

$$1,122,000 \text{ 円} \times (\text{約 } 7 \text{ m}^2 / (\text{約 } 7 \text{ m}^2 + 47.92 \text{ m}^2)) = 143,000 \text{ 円}$$

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：目的外建物の存在、大量の荷物の存在等による市場性の減退を上記の通り判定した。

オ：競売市場修正：第2評価の条件欄記載の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5-2）

所 在 : 宇部市松山町2丁目3番3「松山町2-4-53」
価 格 : 44,800 円/㎡
位 置 : JR宇部線「東新川」より道路距離約700mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 340 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側36m国道
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 低層店舗等が見られる国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 4,270,058 円

物件2 : 2,193,603 円

物件3 : 170,571 円

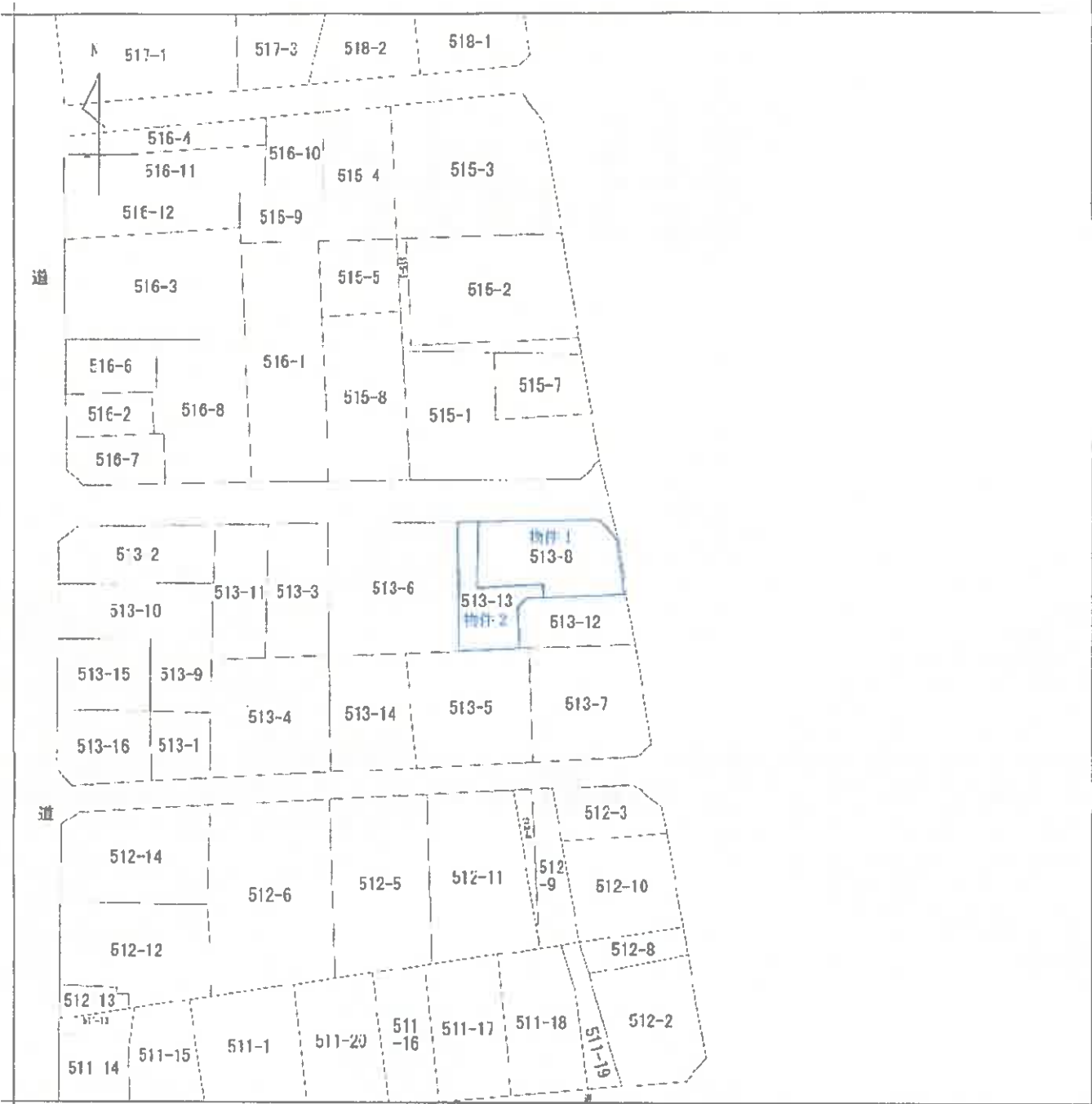
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（国土地理院「地理院地図」）
- 2 地図に準ずる図面写し（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【2枚】

以 上





(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区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た図面で、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
昭和町
4丁目

請求部分	所在	宇部市昭和町四丁目				地番	513番8			
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	IF土地台帳附属地図
作成 年月日					備付 年月日 (原図)			備考 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7年9月26日

山口地方法務局周南支局

登記官

請求番号：23-1

(1/1)

登記年月日：昭和47年7月7日

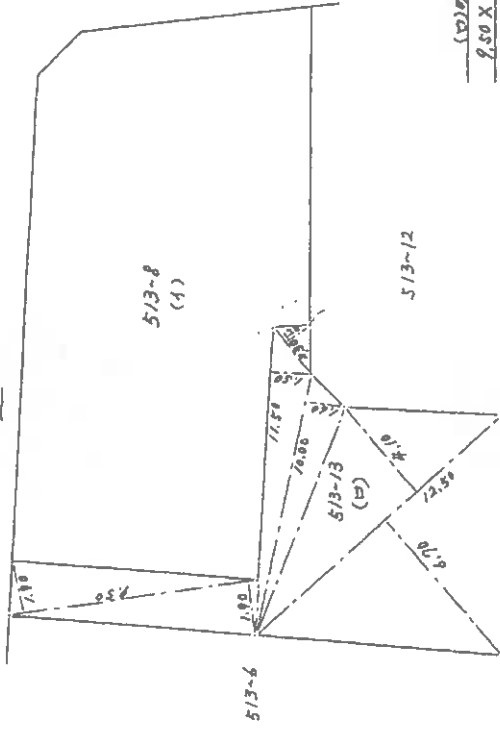
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(山口地方建設局宇部支局管轄)
令和7年9月26日 山口地方建設局南支局 登記官

地番	513-8 513-13	主地積	前	後	新	513-8 -13	513-8 -13	昭和47年7月7日登記
土地の所在	宇部市昭和町四丁目							

作製年月日	昭和47年7月9日	作製者	土庫建設業士	申請人	
-------	-----------	-----	--------	-----	--



道



(四)の求積
 $8.50 \times 1.90 = 16.0500$
 $8.50 \times 1.90 = 16.0500$
 $16.50 \times 1.50 = 24.7500$
 $10.00 \times 1.60 = 16.0000$
 $12.50 \times 4.10 = 51.2500$
 $12.50 \times 6.70 = 83.7500$
 $2.30 \times 1.20 = 2.7600$
 $31209.1100 \div 2 = 15604.5550$
㎡

縮尺	1/200	1/
----	-------	----

0021375

登記年月日：昭和42年8月9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。
(山口地方裁判所支部支局管轄)
令和7年9月26日 山口地方裁判所南支局

建築物階平面図

家屋番号

513号8

建物の所在

宇部市昭和町4丁目513号地8

昭和42年8月9日登記

作製年月日
昭和42年八月六日

作製者

申請人

0021488

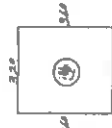
昭和42.8.9.

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

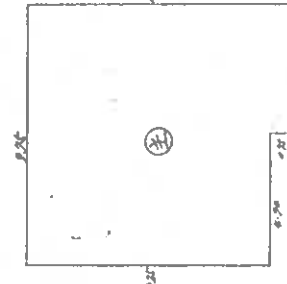
縮尺 1/200 1/500



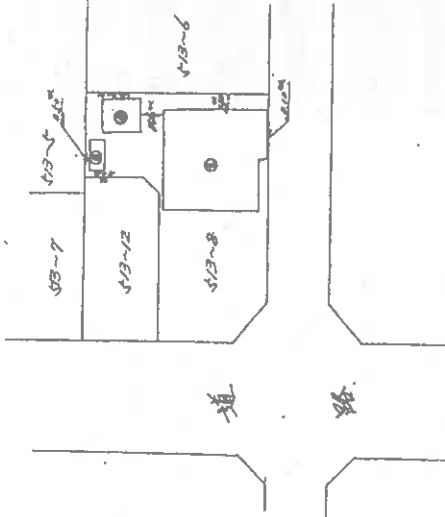
① $2.20 \times 1.20 = 2.64 \text{ m}^2$
床面積 2.64 m²



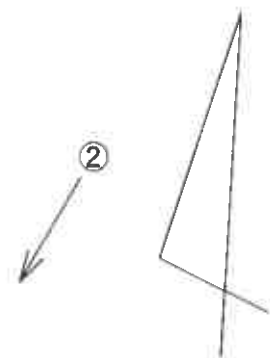
② $3.20 \times 3.20 = 10.24 \text{ m}^2$
床面積 10.24 m²



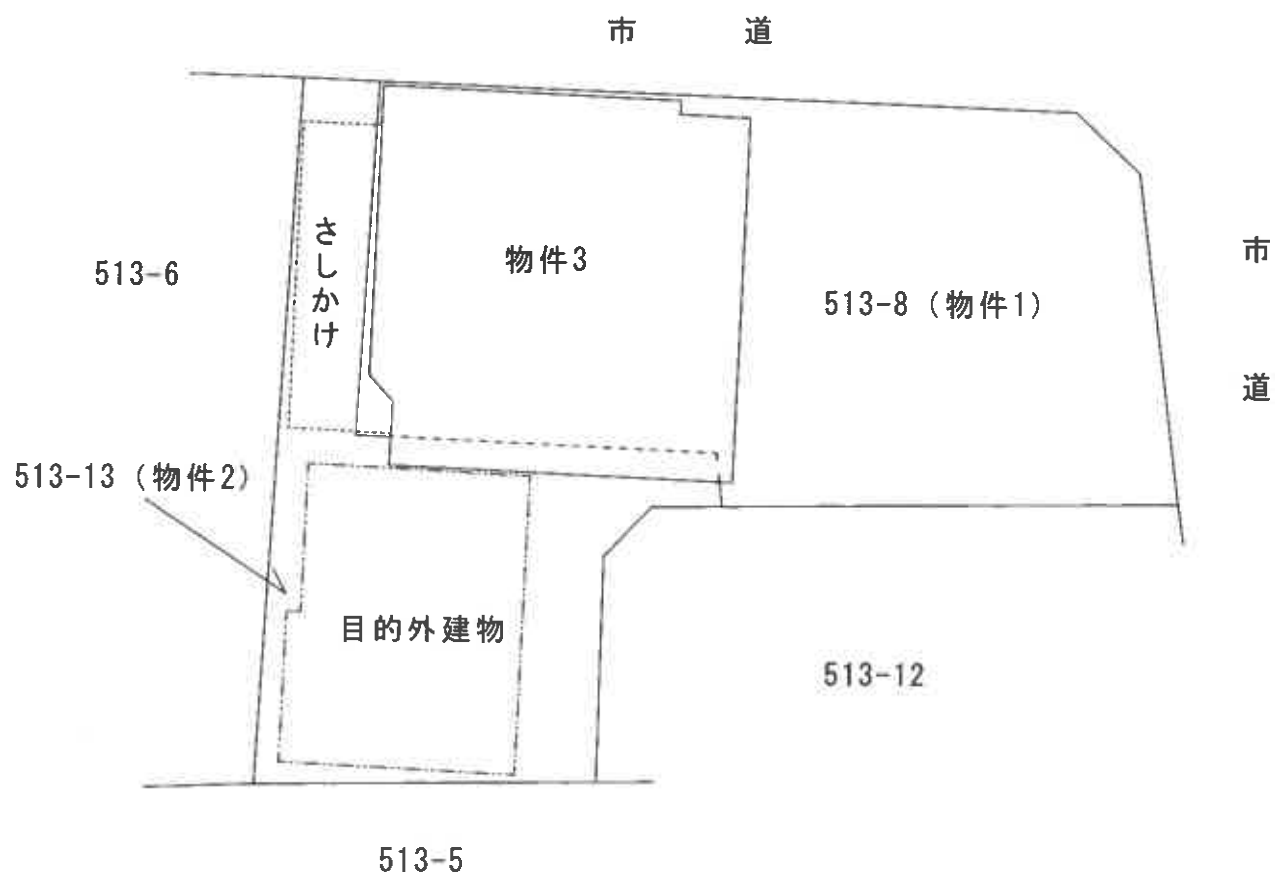
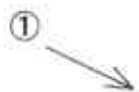
③ $8.25 \times 8.25 = 68.06 \text{ m}^2$
床面積 68.06 m²



[土地建物位置関係図]



縮尺 $\div 1/200$



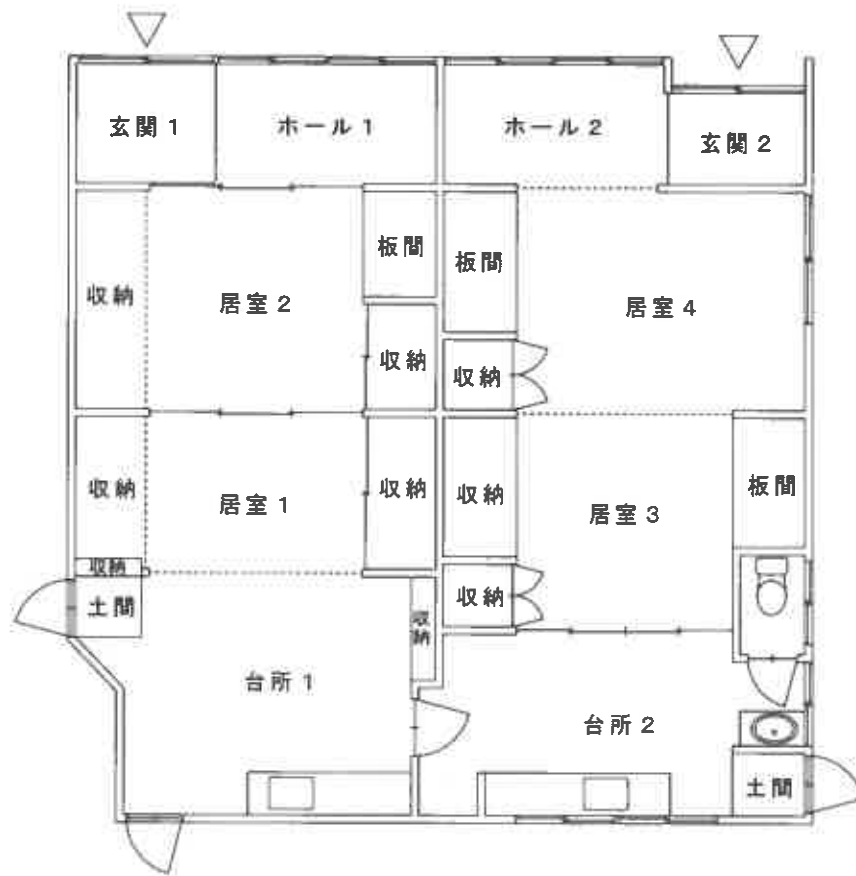
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が地積測量図、建物図面を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

[建物間取図]



縮尺 ≒ 1 / 100



当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

