

## 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 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 4月 8日 午前 8時30分から<br>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<br>場 所 山口地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 5月19日 午前 9時40分<br>場 所 山口地方裁判所  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 宇部市神原町一丁目  
地 番 3753番38  
地 目 宅地  
地 積 235.78平方メートル
  
- 2 所 在 宇部市神原町一丁目3753番地38  
家屋 番号 3753番38  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造瓦葺平家建  
床 面 積 107.57平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1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, 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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

Aが占有している。同人の占有権限は使用借権と認められる。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番3753番6、地番3753番30）を通行のため無償で利用している。

【物件番号2】

占有者Aが修復工事費用の一部を支出した旨主張する。

### 《 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   | 宇部市神原町一丁目         |
|   | 地 番   | 3753番38           |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 235.78平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 宇部市神原町一丁目3753番地38 |
|   | 家屋 番号 | 3753番38           |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造瓦葺平家建        |
|   | 床 面 積 | 107.57平方メートル      |



令和7年(ケ)第56号  
令和7年9月26日受理  
令和7年11月6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   | 宇部市神原町一丁目         |
|   | 地 番   | 3753番38           |
|   | 地 目   | 宅地                |
|   | 地 積   | 235.78平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 宇部市神原町一丁目3753番地38 |
|   | 家屋 番号 | 3753番38           |
|   | 種 類   | 居宅                |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造瓦葺平家建        |
|   | 床 面 積 | 107.57平方メートル      |



|                |   |  |  |
|----------------|---|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり  |  |  |
| 住居表示           | 山口県宇部市神原町一丁目7番1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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><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<br><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。<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：       }   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（A）<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している。<br><input checked="" 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<br><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<br><input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>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)

| 占有者及び占有権原 (物件2関係)      |   |   |
|------------------------|---|---|
| 占有範囲                   | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>   |   |
| 占有者                    | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A  |   |
| 占有状況                   | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |   |
| ■関係人 (■A (占有者)) の陳述の要旨 |   |   |
| 占有権原                   | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>  |   |
| 占有開始時期                 | 平成14年4月25日  |   |
| 最初の契約等                 | 契約日   | 年 月 日   |
|                        | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種類別                 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新   |   |
| 現在の契約等                 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし   |   |
| 契約等当事者                 | 貸主  | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                 |
|                        | 借主  | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                 |
| 賃料・支払時期等               | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)  |   |
| 敷金・保証金                 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)   |   |
| 特約等                    | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>   |   |
| その他                    |   |   |
| 執行官の意見                 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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)

| 関係人の陳述等           |   |
|-------------------|---|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等   |
| ■A (占有者)          | <p>1 私は債務者兼所有者の義父です。</p> <p>2 本件建物には、私が単身で居住しています。<br/>本件建物が新築された当初から居住しています。</p> <p>3 債務者兼所有者とは義理の親子の間柄ですので、特に契約を結ぶことなく、無償で居住させてもらっています。</p> <p>4 本件物件の任意売却を進めていましたが、家が最大で4センチ程度傾いていることが分かり、このままでは売却することができないと思い、家の傾きを修復する工事を行いました。<br/>修復工事は本年7月末に完了しましたが、家の基礎が安定したかどうかを確かめるには工事終了後4、5か月程度様子を見る必要があると工務店から言われています。<br/>玄関の上り口に、隙間が生じている箇所があります。</p> <p>5 工事費用は、工務店が責任を持つと言われ、費用の大半は工務店が負担してくれました。私が負担した工事費用は50万円ぐらいです。</p> <p>6 私としては、競売ではなく任意売却する方向に進めたいと思っています。</p> <p>7 私が一人で住むにはもったいないので、前々から転居することを考えており、家の中の物の処分を進めています。家の基礎が落ち着けば、できるだけ早く転居したいと思っています。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年10月2日口頭聴取)</p> |
| ■A (占有者)          | <p>1 本件物件が面する道路(地番3753番6、地番3753番30)は周辺住民らが共有している私道であり、債務者兼所有者と亡くなった妻の共有持分もあります。<br/>現在、通行料の負担はありません。<br/>今後、亡くなった妻の持分を債務者兼所有者に移転する登記手続をする予定です。<br/>この私道の持分は、本件物件の任意売却による買受人又は競売による買受人に対し譲渡するつもりです。</p> <p>2 上記4の家の傾きを修復する工事が終わって約3か月が経ちますが、玄関の上り口に隙間が生じている箇所がある以外には、特段の不具合がある箇所はないと思います。本件建物の傾きもないと思います。<br/>玄関の上り口に生じている隙間は大きなものではないので、近々、補修するつもりです。<br/>本件建物の設備等にも不具合はないと思います。<br/>ソーラーパネルはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年10月24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  
(4枚目)

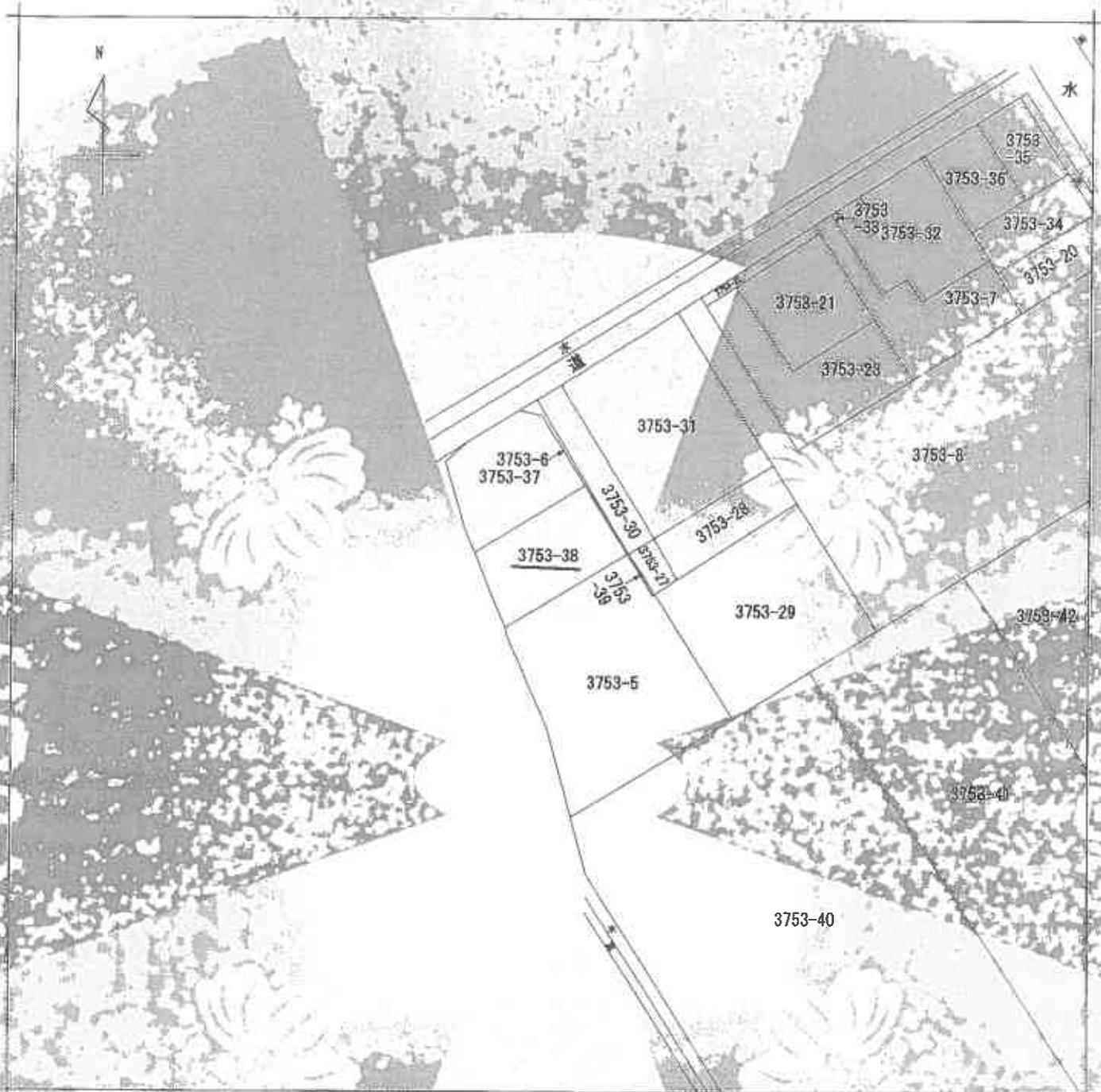
## 執行官の意見

- 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、Aが居住して占有している。  
Aの本件建物の占有権原は使用借権であるものと認められる。
- 3 Aの陳述によれば、本件建物の傾きを修復する工事を令和7年7月末頃に完了したが、本年11月か12月頃までは工事後の基礎が安定したか否か様子を見る必要があるとのことである。
- 4 現地での概測の結果、本件土地の形状は、概ね地積測量図のとおりであると思われる。
- 5 本件土地が面する地番3753番6及び地番3753番30の各土地は、私人が共有する公衆用道路である。本件物件から公路に至るためには、地番3753番6及び地番3753番30の各土地を通行する必要がある。
- 6 本件土地南側角付近に簡易物置（動産）がある。
- 7 本件土地東側角付近に電柱がある。
- 8 上記意見は、関係人の陳述等の現況調査に当たり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  
(5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9月29日(月)                | 執行官室            | 宇部市役所の間取函請求(郵送)<br>中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送     |
| 7年9月29日(月)<br>9:00~9:01   | 山口地方法務局<br>下関支局 | 登記事項証明書、公函等交付請求                               |
| 7年9月29日(月)<br>13:00~13:15 | 山口地方法務局<br>下関支局 | 登記事項証明書、公函等受領                                 |
| 7年10月2日(木)<br>11:20~12:20 | 物件所在地           | 物件確認、写真撮影、A(占有者)から聞き取り(口頭)                    |
| 7年10月6日(月)                | 執行官室            | 評価人に資料郵送<br>債務者兼所有者及びA(占有者)に対し現況調査日時<br>通知書郵送 |
| 7年10月6日(月)<br>9:05~9:06   | 山口地方法務局<br>下関支局 | 登記事項証明書交付請求                                   |
| 7年10月6日(月)<br>13:14~13:18 | 山口地方法務局<br>下関支局 | 登記事項証明書受領                                     |
| 7年10月24日(金)<br>9:40~10:45 | 物件所在地           | 物件調査(評価人同行)、写真撮影、A(占有者)か<br>ら聞き取り(口頭)         |
| (特記事項)<br>なし              |                 |   |

(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)



(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簿等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   | 宇部市神原町 1丁目 |               | 地番 | 3753番38  |       |           |
| 出尺    | 縮尺不明 | 精度区        | 変遷系図番号<br>登記簿 | 分類 | 地図に準ずる区画 | 種類    | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |      |            | 備付年月日<br>(原簿) |    |          | 備付年月日 |           |

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(山口地方裁判所宇部支部管轄)

令和7年9月29日

山口地方裁判所 関野 登

縮小 (A3-A4)

(7 枚目)

請求番号: 2-2

(1/1)

公用

登記年月日：平成13年7月3日

平成13年7月3日 登記

地積測量図

No. 8121

3753-6, 3753-37  
3753-38

宇部市神原町一丁目

3753-6 新  
3753-37  
3753-38

| 地番          | N   | 面積          | X           | Y           | 辺長         | 面積      |
|-------------|-----|-------------|-------------|-------------|------------|---------|
| 10-3753-18A | 120 | 87.836      | 123.671     | 283.870     | 416.060    | 106.000 |
| 10-3753-18B | 120 | 105.370     | 103.532     | 3.115       | 599.770    | 106.000 |
| 10-3753-18C | 120 | 102.899     | 101.327     | 4.000       | 1.880      | 106.000 |
| 10-3753-18D | 120 | 103.151     | 105.319     | 23.880      | 440.000    | 106.000 |
| 10-3753-18E | 120 | 67.459      | 123.331     | 0.500       | 0.000      | 106.000 |
| 10-3753-18F | 120 | 87.836      | 123.671     | 34.606039   | 17.3030186 | 106.000 |
| 10-3753-37A | 120 | 96.087      | 97.035      | 235.7937430 | 235.79     | 106.000 |
| 10-3753-37B | 120 | 92.971      | 93.831      | 6.03        | 195.000    | 106.000 |
| 10-3753-37C | 120 | 95.553      | 98.860      | 6.90        | 122.000    | 106.000 |
| 10-3753-37D | 120 | 81.684      | 101.911     | 4.89        | 1.000      | 106.000 |
| 10-3753-37E | 120 | 85.833      | 114.011     | 18.42       | 1.000      | 106.000 |
| 10-3753-37F | 120 | 103.151     | 105.319     | 11.52       | 1.000      | 106.000 |
| 10-3753-37G | 120 | 102.899     | 101.327     | 4.00        | 1.000      | 106.000 |
| 10-3753-37H | 120 | 98.087      | 97.035      | 6.44        | 1.000      | 106.000 |
| 10-3753-37I | 120 | 81.684      | 101.911     | 11.94       | 1.000      | 106.000 |
| 10-3753-37J | 120 | 72.251      | 109.284     | 20.56       | 9.000      | 106.000 |
| 10-3753-37K | 120 | 87.459      | 123.331     | 12.36       | 1.000      | 106.000 |
| 10-3753-37L | 120 | 95.553      | 114.011     | 18.42       | 1.000      | 106.000 |
| 10-3753-37M | 120 | 81.684      | 101.911     | 18.42       | 1.000      | 106.000 |
| 10-3753-37N | 120 | 471.568845  | 235.784725  | 235.76      | 235.76     | 106.000 |
| 10-3753-37O | 120 | 235.7937430 | 235.7937430 | 235.79      | 235.79     | 106.000 |

\*使用制限表 JEC GEO STATION 235.76  
\*公式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

| 記号 | 境界線の種類 |
|----|--------|
| ①  | 境界線の種類 |
| ②  | 境界線の種類 |
| ③  | 境界線の種類 |
| ④  | 境界線の種類 |
| ⑤  | 境界線の種類 |
| ⑥  | 境界線の種類 |
| ⑦  | 境界線の種類 |
| ⑧  | 境界線の種類 |
| ⑨  | 境界線の種類 |
| ⑩  | 境界線の種類 |
| ⑪  | 境界線の種類 |
| ⑫  | 境界線の種類 |
| ⑬  | 境界線の種類 |
| ⑭  | 境界線の種類 |
| ⑮  | 境界線の種類 |
| ⑯  | 境界線の種類 |
| ⑰  | 境界線の種類 |
| ⑱  | 境界線の種類 |
| ⑲  | 境界線の種類 |
| ⑳  | 境界線の種類 |

| 測点  | 測点  | 距離    | 方位     |
|-----|-----|-------|--------|
| 118 | 118 | 17.56 | 100.00 |
| 120 | 120 | 14.52 | 100.00 |



製作者

昭和38年(5月)10日付

申請人

縮尺 1/500

0009955

測量番号 92

縮小 (A3-A4)

これは図面に記載されたものとは異なる場合があります。

(山口県方法務局手続支援センター)

令和7年9月20日

山口県方法務局手続支援センター

登記官

(印) 敬告

登記年月日：平成14年4月26日

公用

令和7年9月29日 山口地方建設局建築課

# 各階平面図

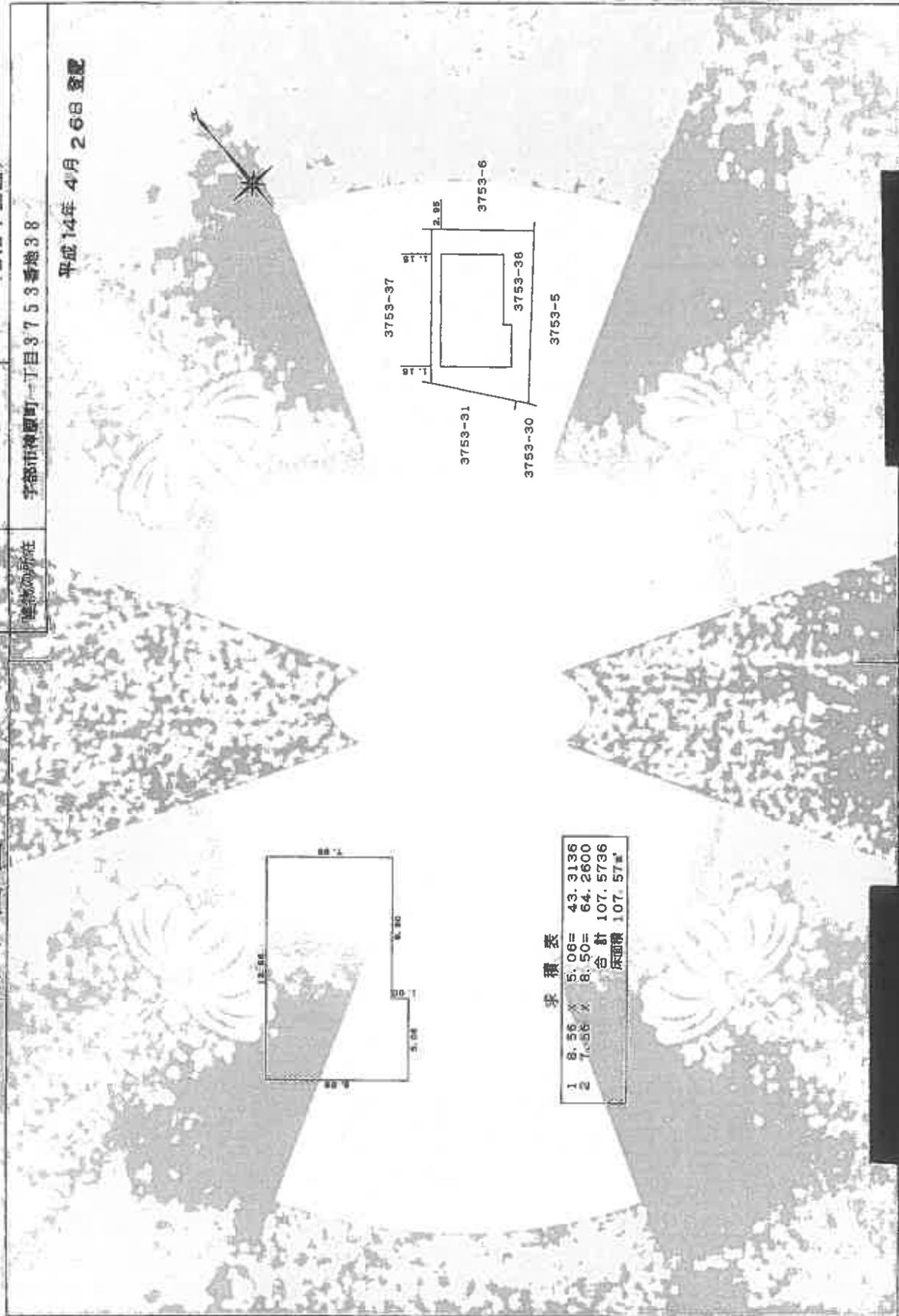
# 建物図面

(各階平面図)

3753番38

宇部市神原町一丁目3753番地38

平成14年4月26日 登記



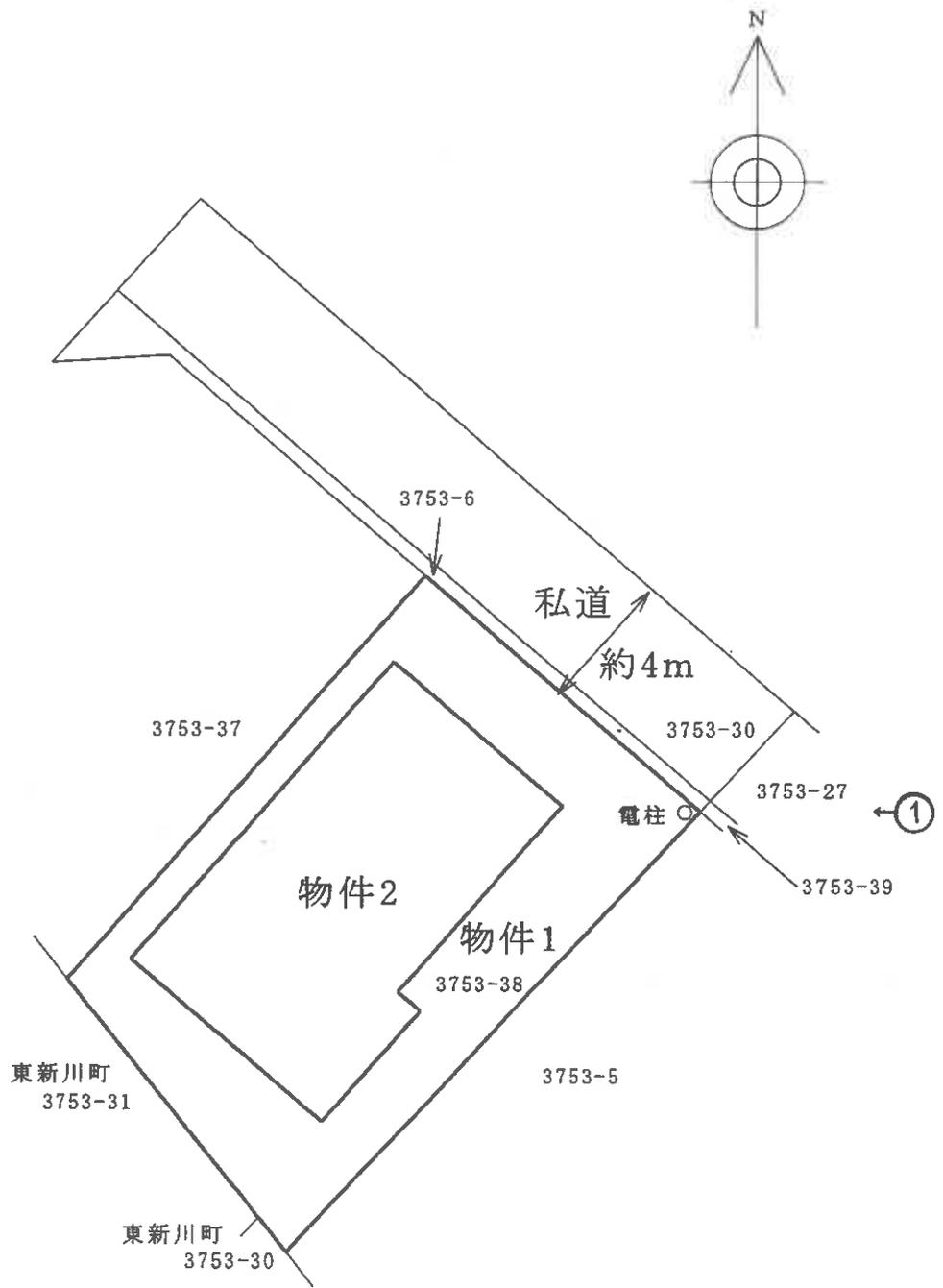
作製者 土地家屋調査士

縮尺 250

縮尺 500

山口県土地家屋調査士会 登録証

0010054



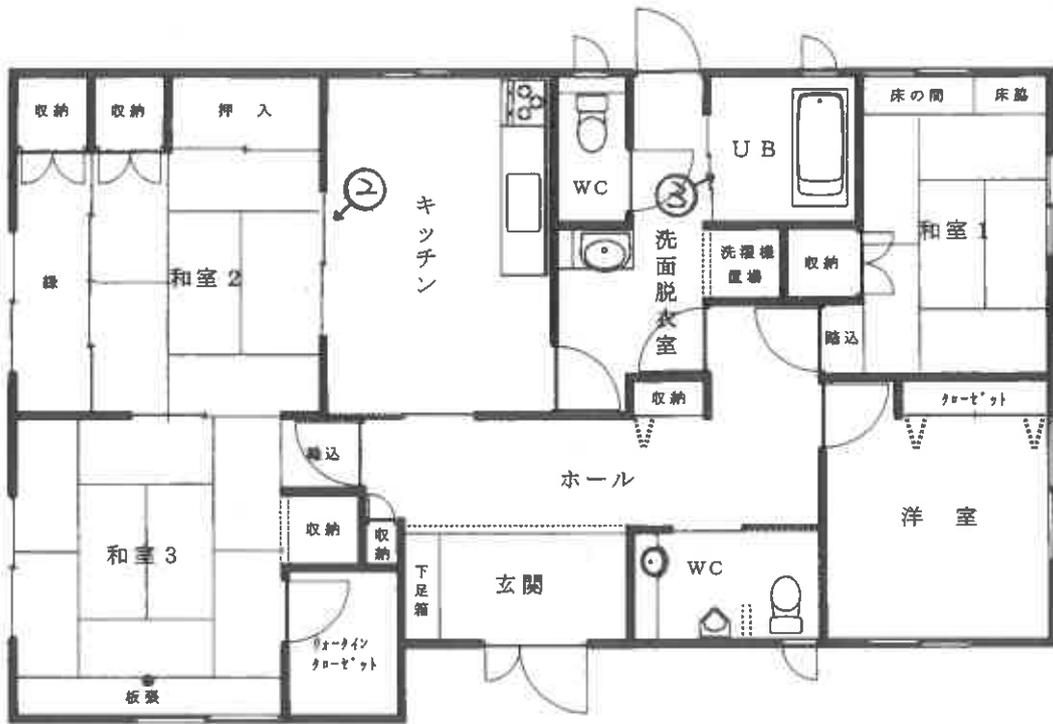
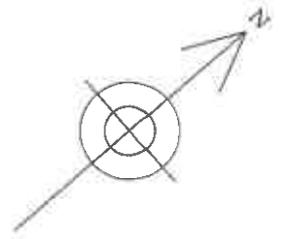
※ 評価人作成図面

↑  
○ 写真撮影位置方向

土地建物位置関係図

( 縮尺 約1/250 )

( 10 枚目 )



※ 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)

(11 枚目)



写真 1

本件建物の外観



写真 2

和室 2 及び和室 3

手前が和室 2

奥側が和室 3



写真 3

UB

令和7年(ケ)第56号

令和7年10月24日 現地調査

令和7年11月7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 9,278,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件1(土地)      | 金 3,251,000円 |
| 物件2(建物)      | 金 6,027,000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  | 所在地目地積  | 宇部市神原町一丁目<br>3753番38<br>宅地<br>235.78㎡                       |    |
| 2  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積   | 宇部市神原町一丁目3753番地38<br>3753番38<br>居宅<br>軽量鉄骨造瓦葺平家建<br>107.57㎡ |    |
| 番号 | 特記事項  |   |    |
| 1  | <p>確認資料： 法務局に備え付けの公図、地積測量図 等。</p> <p>照合結果： 上記図面等を基に、道路、ブロック塀、概測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ほぼ一致した。</p> |   |    |
| 2  | <p>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、現況とこれらは概ね一致した。</p>  |   |    |

## 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「東新川」駅の北方約220m【道路距離】<br>宇部市役所の東方約1.1km【道路距離】  |
| 付近の状況                                    | 当該地域は宇部市南部の中心市街地、東新川駅周辺に位置し、中規模一般戸建住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。地勢はほぼ平坦である。  |
| 主な公法上の規制等<br>(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 非線引都市計画区域<br>用途地域 近隣商業地域<br>建ぺい率 80%<br>容積率 300%<br>防火規制 準防火地域<br>その他の規制 宇部市立地適正化計画<br>駐車場附置義務  |
| 画地条件                                     | 規模 間口 約 12.5 m<br>物件1 235.78 m <sup>2</sup> 奥行 約 19.5 m<br>形状 台形<br>接面状況 中間画地<br>地勢 ほぼ平坦   |
| 接面道路の状況                                  | 北東側 約 4 m 舗装済 私道<br>高低差:等高接面 建築基準法第42条第1項第5号道路<br>※ 本件土地所有者等を含む複数人共有の共有私道である。(下記特記事項参照)  |
| 土地の利用状況                                  | 物件2の建物が存する。<br>隣地は住宅、鉄道等<br>発令外建物 なし   |
| 供給処理施設                                   | 上水道 : あり<br>ガス配管 : なし<br>下水道 : あり<br><br>(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。 |

|         |   |
|---------|---|
| 特 記 事 項 | <p>駐車スペース約2台分あり。</p> <p>本件土地上に電柱1本が存する。</p> <p>受命物件は、前面道路の共有私道(3753番6及び3753番30、いずれも公簿地目:公衆用道路)を経由して、市道神原町線に接続している。<br/> 3753番30は、本件土地所有者及び亡き親族、並びに他私人4名の持分から構成される6名の共有私道である。<br/> 3753番6は、本件土地所有者及び亡き親族、並びに他私人1名の持分から構成される3名の共有私道である。<br/> 当該亡き親族の持分については本件土地所有者に移転する予定であり、合算後の本件土地所有者持分を買受人に譲渡する予定であるとのことである。<br/> (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:<br/> 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、また都市機能誘導区域内の誘導施設の廃止等をする場合は、都市再生特別措置法に基づき、行為着手の30日前までの届出が必要である。<br/> 受命物件は居住誘導区域内、都市機能誘導区域外に該当するため、誘導施設にかかる開発行為や建築等行為を行う場合は届出が必要である。</p> <p>高潮浸水想定区域：<br/> 宇部市のハザードマップによると、高潮によって想定される浸水深3m～5m未満の区域に入っている。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：<br/> 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：<br/> 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<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日(登記簿記載) : 平成14年4月25日 新築<br>経過年数 : 約 23.5 年<br>経済的残存耐用年数 : 約 11.5 年  |
| 仕 様                     | 構造 : 軽量鉄骨造   |
|                         | 屋根 : 瓦葺  |
|                         | 外壁 : 防火サイディング 等  |
|                         | 内壁 : クロス 等   |
|                         | 天井 : 数目天井、クロス 等  |
|                         | 床 : 畳、木質系床材 等  |
|                         | 設備 : 電気、給排水、電気温水器、キッチン、浴室、水洗トイレ(オール電化住宅) 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 : 居宅<br>間取り : 別添建物間取図参照   |
| 品 等                     | 上品等  |
| 保守管理の状態                 | 普通   |
| 建物の利用状況                 | 使用借人が居住して占有している。<br>(詳細は現況調査報告書の記載のとおり。)   |
| 特 記 事 項                 | 簡易な内部調査において、目視上は経年に比して状態が良好と思料されるが、居住者の説明では家の傾きについて現在修復・確認中であるとのことである。(詳細は現況調査報告書のとおりに)<br><br>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。築年、構造等からアスベスト材使用の可能性は低いと思料されるが、詳細不明でありアスベストについては評価上考慮外とする。 |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|---------------------------|
| 1        | 28,000               | 96/100    | 235.78         | 100/100   | 6,338,000                 |

(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

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

$$32,500\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/116 = 28,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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: 方位による補正

◇地域格差: 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

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 |         |        |
|-----------|------------|------|---------|--------|
| 画地条件      | 方位         | 1    | 101/100 | 96/100 |
|           | 隣接不動産の状態   | -5   | 95/100  |        |
| 個別格差(相乗積) |            |      |         | 96/100 |

ウ 地積: 登記数量を採用した。

エ 建付減価: 建物等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。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況延床面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|----------|------------------------|
| 2        | 330,000                           | 107.57                           | 0.28     | 9,939,000              |

(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：

- ・ 残価率                   :       3 %                    ・ 経済的全耐用年数       :       35 年
- ・ 経過年数               :       23.5 年                ・ 経済的残存耐用年数   :       11.5 年
- ・ 観察減価率           :       20 %

上記数値により、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。

$$\begin{aligned} \text{※現価率} &= \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}) \end{aligned}$$

$$\therefore \text{現価率} = \{ 3 \% + (1 - 3 \%) \times (11.5 \div 35) \} \times (1 - 20 \%) \doteq 0.28$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|------|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1    | 6,338,000         | 0.10          | 場所的利益 | 634,000                  |

(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<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|----------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 1        | 6,338,000                        | - 634,000                            | /               | 0.95           | 0.60            | 3,251,000                     |
| 2        | 9,939,000                        | + 634,000                            |                 | 1.00           | 0.95            | 0.60                          |
| 一括価格(合計) |                                  |                                      |                 |                |                 | 9,278,000                     |

(百円単位を四捨五入)

ウ 占有減価修正： 建物の占有は使用借権に基づくものであり、買受人に対抗できない権原であるため、占有減価の必要なし。

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。特に調査日現在において、前面道路及び建物の状況について懸念材料があること等を考慮した。

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 】

所 在: 宇部市明治町2丁目4番3、「明治町2-7-2」  
価 格: 32,500 円/m<sup>2</sup>  
位 置: JR宇部線「東新川」駅の南西方、道路距離約1.0kmに位置する。  
価格時点: 令和7年1月1日  
地 積: 175 m<sup>2</sup>  
供給処理施設: 水道、ガス、下水道  
接面道路: 北東6m市道に接面  
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: 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和7年度)

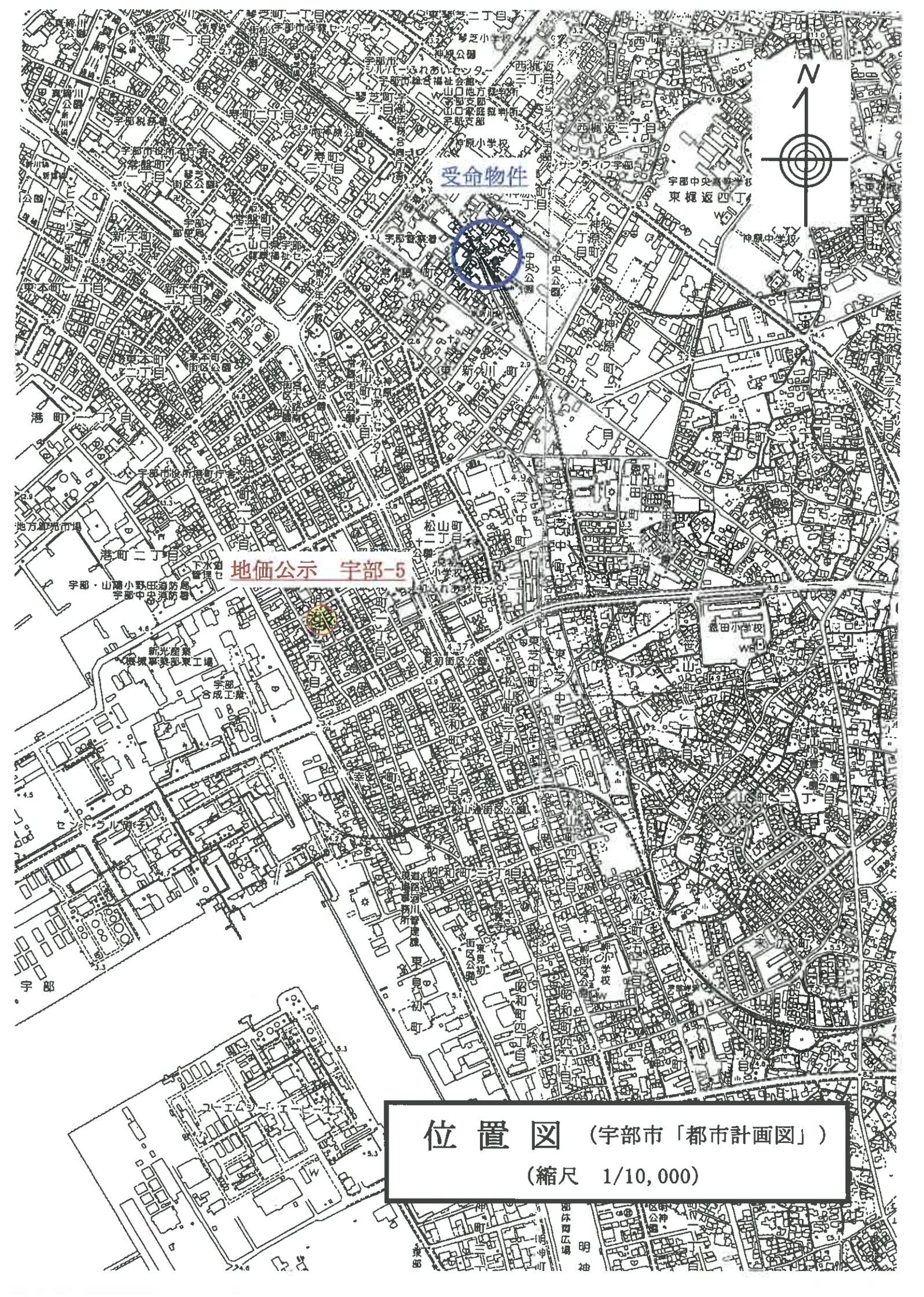
物件1 4,501,511 円  
物件2 4,328,721 円

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 1/10,000)
- 2 位置図(縮尺 1/2,500)
- 3 公図写し(法務局備付)
- 4 地積測量図写し(法務局備付)
- 5 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

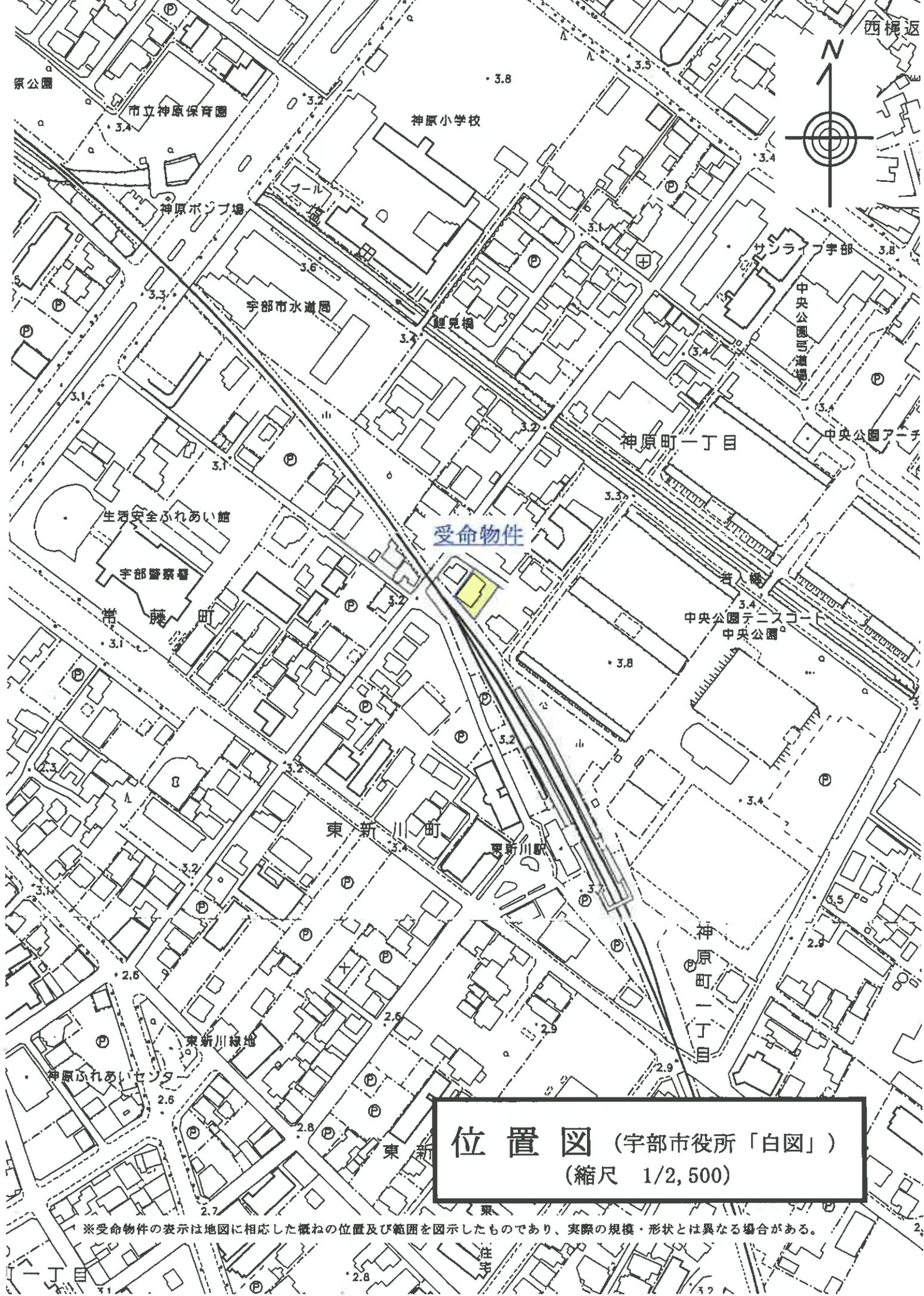
以 上



受命物件

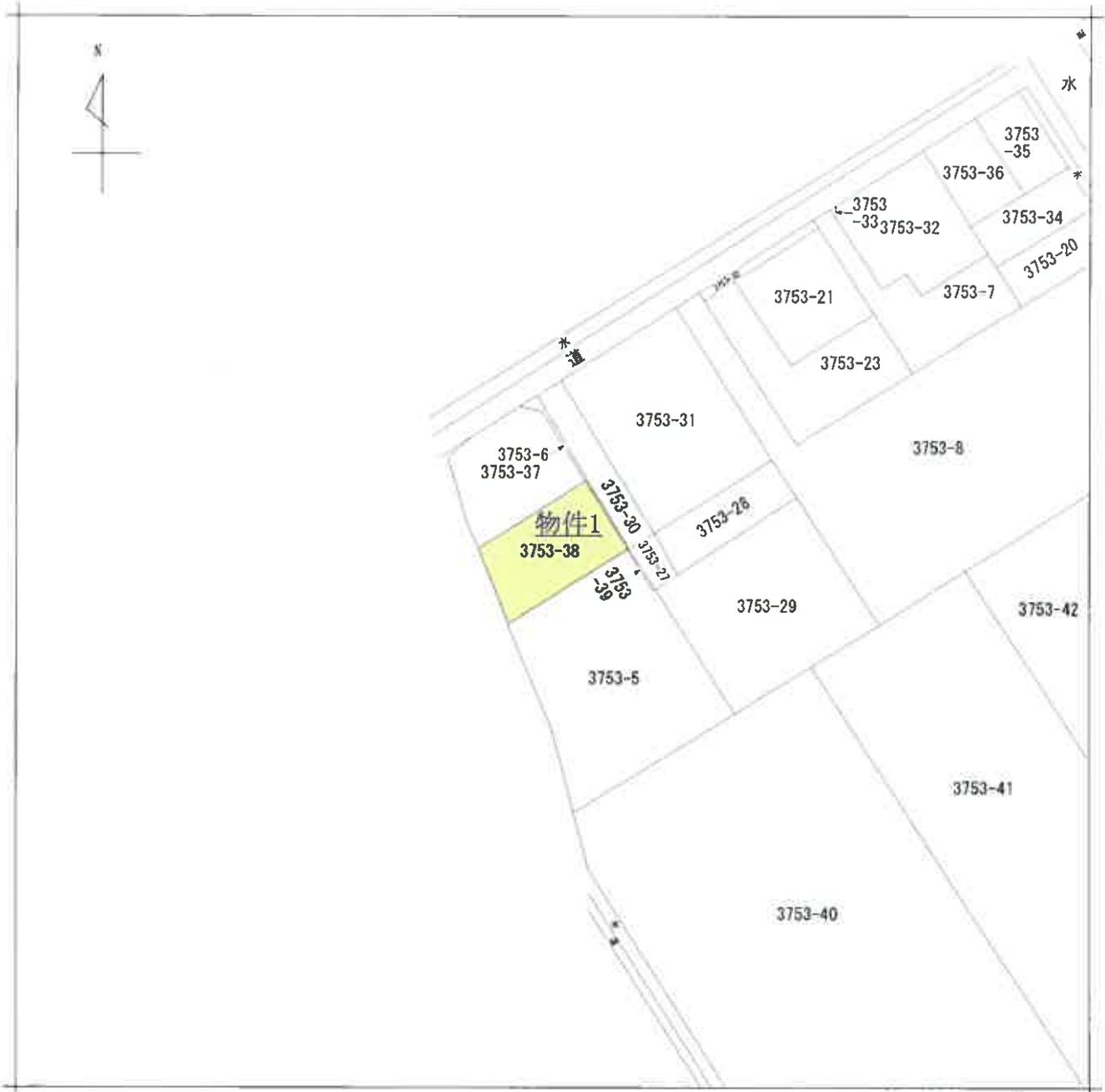
地価公示 宇部-5

位置図 (宇部市「都市計画図」)  
(縮尺 1/10,000)



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。



|           |      |           |                   |                   |          |         |          |           |
|-----------|------|-----------|-------------------|-------------------|----------|---------|----------|-----------|
| 請求部       | 所在   | 宇部市神原町一丁目 |                   |                   | 地番       | 3753番38 |          |           |
| 出力        | 縮尺不明 | 精度        | 座標系<br>番号又は<br>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<br>年月日 |      |           |                   | 備付<br>年月日<br>(原図) |          |         | 補記<br>事項 |           |

公 図 写 し

※原図A3をA4に縮小

登記年月日：平成13年7月3日

平成13年7月3日 登記

地積測量図 No.8121

3753-6,3753-37,3753-38

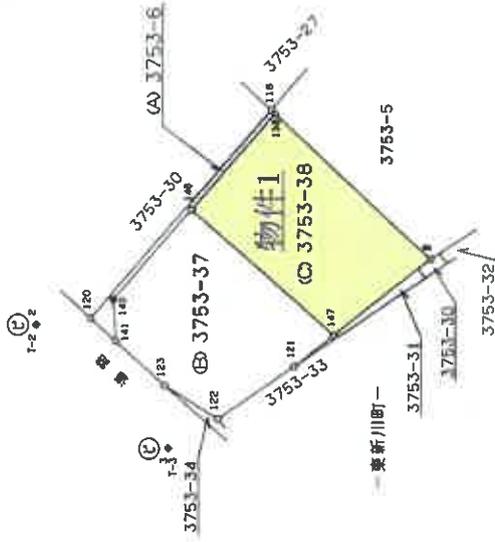
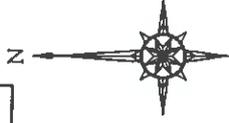
土地の所在 宇部市神原町一丁目

前 3753-6 後 3753-6 新 3753-6

座標求積表

| 地番 NO      | 標高  | X           | Y       | 辺長    | 測線      |
|------------|-----|-------------|---------|-------|---------|
| Ⓐ 3753 118 | (4) | 87.836      | 123.671 | 26.70 | 118-120 |
| -6         | (7) | 105.370     | 103.532 | 3.31  | 120-141 |
| 141        | (7) | 102.699     | 101.327 | 4.00  | 141-140 |
| 140        | (7) | 103.151     | 105.319 | 23.88 | 140-138 |
| 138        | (7) | 87.469      | 123.331 | 0.50  | 138-118 |
| 118        | (4) | 87.836      | 123.671 |       |         |
| 估面積        |     | 34.606039   |         |       | 17.30   |
| 面積         |     | 17.3030195  |         |       | 地積      |
| Ⓔ 3753 123 | (7) | 98.087      | 97.035  | 6.03  | 123-122 |
| -37        | (7) | 92.971      | 93.831  | 8.99  | 122-121 |
| 121        | (7) | 85.534      | 98.889  | 4.89  | 121-147 |
| 147        | (7) | 81.684      | 101.911 | 18.42 | 147-148 |
| 148        | (7) | 95.583      | 114.011 | 11.52 | 148-140 |
| 140        | (7) | 103.151     | 105.319 | 4.00  | 140-141 |
| 141        | (7) | 102.699     | 101.327 | 6.44  | 141-123 |
| 123        | (7) | 98.087      | 97.035  |       |         |
| 估面積        |     | 471.587486  |         |       | 235.79  |
| 面積         |     | 235.7937430 |         |       | 地積      |
| Ⓞ 3753 147 | (7) | 81.684      | 101.911 | 11.84 | 147-9   |
| -38        | (7) | 72.291      | 109.284 | 20.68 | 9-138   |
| 138        | (7) | 87.489      | 123.331 | 12.35 | 138-148 |
| 148        | (7) | 95.583      | 114.011 | 18.42 | 148-147 |
| 147        | (7) | 81.684      | 101.911 | 18.42 | 147-148 |
| 估面積        |     | 471.588945  |         |       | 235.78  |
| 面積         |     | 235.7844725 |         |       | 地積      |

\*使用機器は JEC GEO-STATION システム  
\*公式 A-1/22 (X2-X1) (Y1+Y2)



| 境界点 | 引張点 | 距離    | 角度        |
|-----|-----|-------|-----------|
| 2   | 3   | 17.56 | 222-32-44 |
| 3   | 2   | 30.88 | 137-45-20 |
| 118 | 3   | 34.10 | 106-54-27 |
| 2   | 3   | 5.36  | 178-57-56 |
| 120 | 3   | 14.63 | 58-40-33  |

| 記号 | 境界線の種類    |
|----|-----------|
| ア  | 境界線の種類    |
| イ  | プラスチック杭   |
| ロ  | コンクリート杭   |
| ハ  | 鉄製の杭      |
| ニ  | 刻印        |
| ホ  | 金属製のプレート板 |
| ヘ  | マーキング     |
| ヘ  | 木製の杭      |
| 石  | 自然石       |
| Ⓞ  | 永久標識      |

作製者

申請人

縮尺 1/500

地図番号 92

00009955

地積測量図写し

※原図A3をA4に縮小

発行年月日: 平成14年4月26日

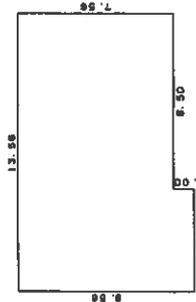
### 各階平面図

家屋番号 3753番38

### 建物図面 (各階平面図)

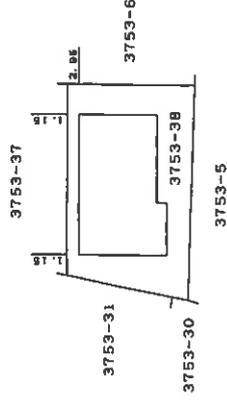
建物の所在 宇部市神原町一丁目3753番地38

平成14年4月26日 登録



求積表

|     |             |   |          |
|-----|-------------|---|----------|
| 1   | 9.56 x 5.06 | = | 48.3136  |
| 2   | 7.56 x 8.50 | = | 64.2600  |
| 合計  |             |   | 107.5736 |
| 床面積 |             |   | 107.57㎡  |



製作者

縮尺 1/250

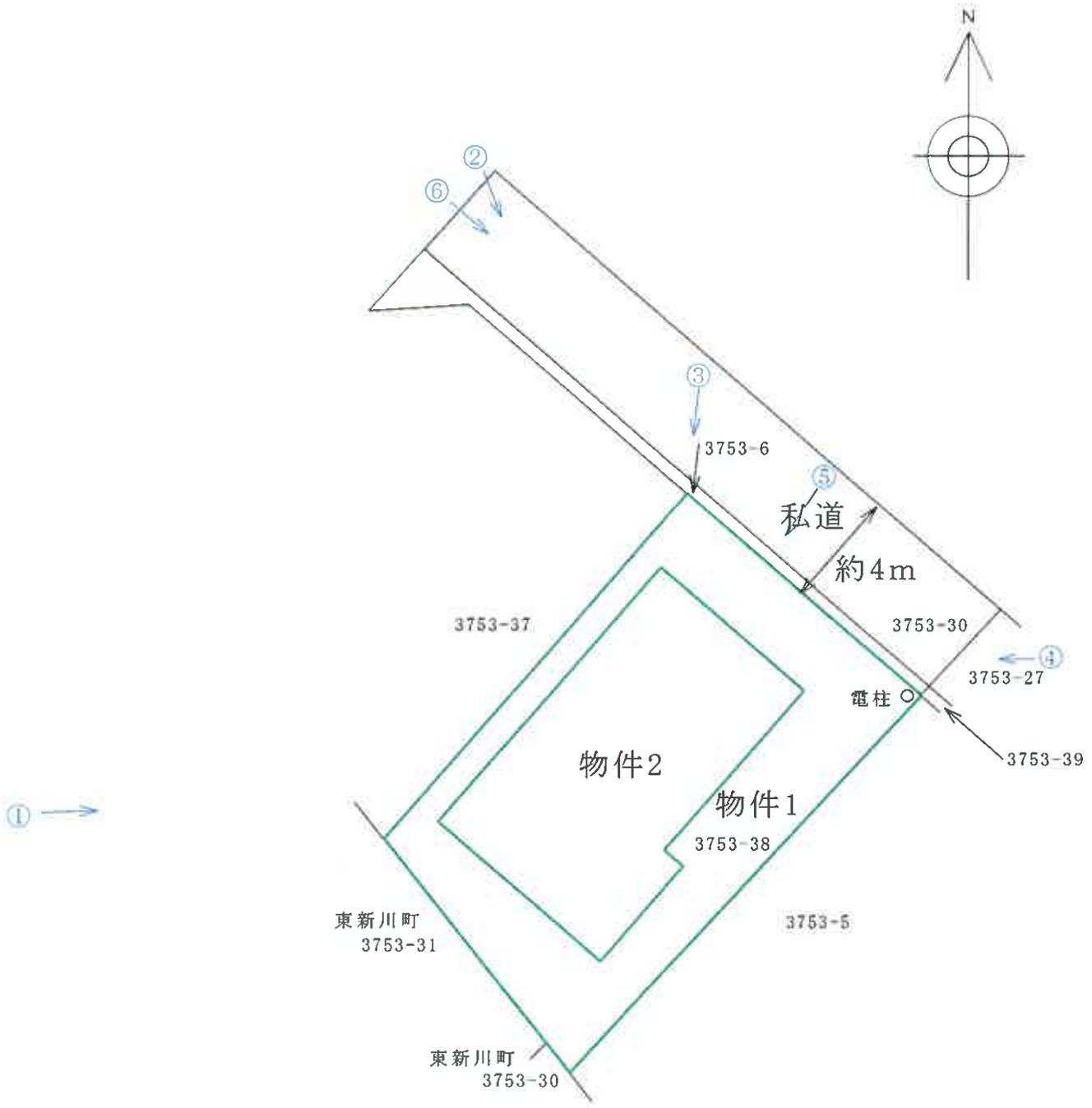
申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

0010054

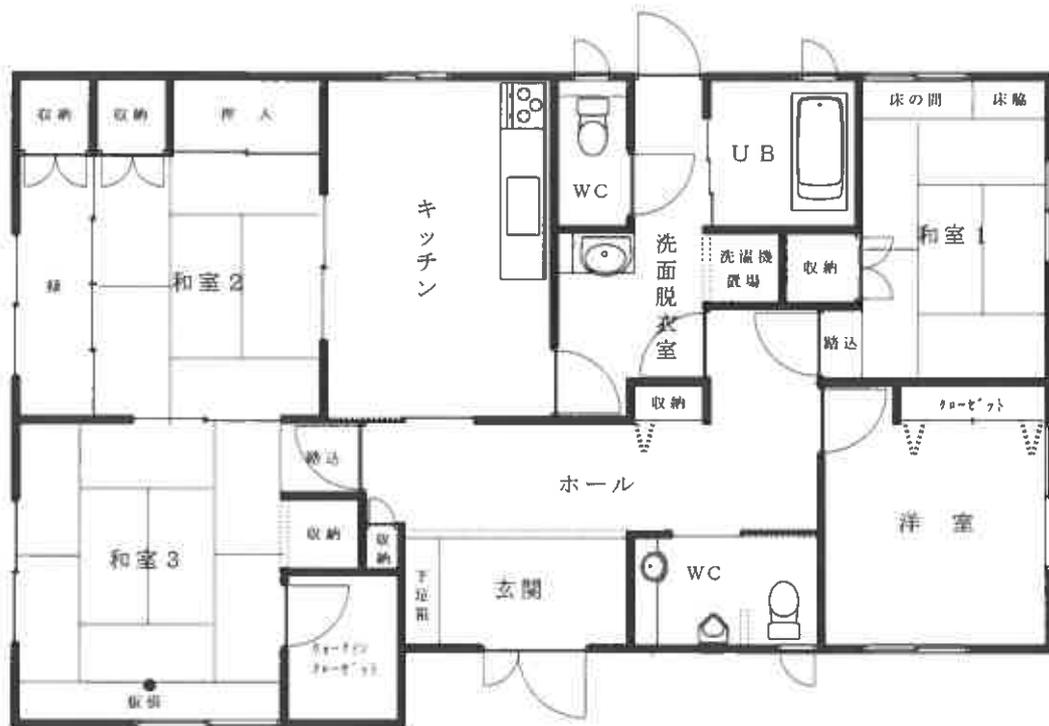
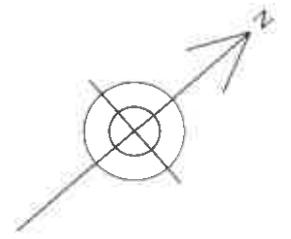
※原図A3をA4に縮小



## 土地建物位置関係図

( 縮尺 約1/250 )

○→は写真撮影方向を示す。



建物間取図  
(縮尺 約1/100)



① 遠景

---

---

---

---

---



② 遠景

---

---

---

---

---



③ 近景

---

---

---

---

---

現況写真



④ 近景

---

---

---

---

---



⑤ 物件2建物 近景

---

---

---

---

---



⑥ 前面私道の状況

---

---

---

---

---

現況写真