

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

山口地方裁判所

裁判所書記官 中 出 誠

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 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 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 10 月 6 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 8 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	4,646,000 3,716,800	一括	929,200	44,430	12,472
1	263,000				
2	2,054,000				
3	2,329,000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 宇部市文京台三丁目
 地 番 1 6 6 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 3 1 . 9 5 平方メートル

- 2 所 在 宇部市文京台三丁目
 地 番 1 6 6 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 2 4 9 . 1 5 平方メートル

- 3 所 在 宇部市文京台三丁目 1 6 6 番地 1 2
 家屋 番号 1 6 6 番 1 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 0 . 7 4 平方メートル
 2 階 2 8 . 8 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 9 2 . 0 0 平方メートル
 2 階 2 8 . 8 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月29日

山口地方裁判所

裁判所書記官 中 出 誠

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

【物件番号1, 2】

旧土地台帳附属地図上筆界未定である。

《 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 宇部市文京台三丁目
 地 番 1 6 6 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 3 1 . 9 5 平方メートル

- 2 所 在 宇部市文京台三丁目
 地 番 1 6 6 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 2 4 9 . 1 5 平方メートル

- 3 所 在 宇部市文京台三丁目 1 6 6 番地 1 2
 家屋 番号 1 6 6 番 1 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 0 . 7 4 平方メートル
 2 階 2 8 . 8 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 9 2 . 0 0 平方メートル
 2 階 2 8 . 8 8 平方メートル



令和8年（ケ）第10号
令和8年3月25日受理
令和8年5月7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 | 宇部市文京台三丁目 |
| | 地 番 | 1 6 6 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市文京台三丁目 |
| | 地 番 | 1 6 6 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 9 . 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇部市文京台三丁目 1 6 6 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 6 6 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0 . 7 4 平方メートル
2 階 2 8 . 8 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	山口県宇部市文京台三丁目8番2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： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約92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		
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
■債務者兼所有者	1 本件建物は、私が住居として居住しています。 2 本件建物の設備等で、リースを受けている物や、所有権留保が付けられている物はありません。 3 道路を通行に関して契約をしたり、通行料を支払っているということはありません。 4 以前、屋内でペットを飼育していたことがあり、建物内の一部にペットが噛んでできた跡があります。 5 境界に関するトラブルはありません。 (令和8年4月6日付け回答書の要旨)

(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、債務者兼所有者が居住して占有しているものと認められる。
- 3 本件建物に付合した差し掛けがある。
- 4 本件建物1階のキッチンの床の一部（約1.2平方メートル）が、建物の基礎よりも外側に張り出している。
- 5 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。
- 6 本件土地は、地番166番1土地ほか17筆の土地との筆界未定地に存する。
- 7 上記意見は、関係人の陳述等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
8年3月26日(木)	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 債務者兼所有者に照会書郵送
8年3月30日(月) 10:20~10:21	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
8年3月30日(月) 16:05~16:10	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等受領
8年4月3日(金) 13:50~14:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年4月8日(水)	執行官室	評価人に間取図等資料郵送 債務者兼所有者に現況調査期日通知書郵送
8年4月21日(火) 9:40~10:10	物件所在地	物件調査(評価人、解錠技術者、立会人を同行)、写真撮影
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8年4月21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)



(166-1+166-2+166-3+166-4+166-5+166-6+166-7+166-8+166-9
+166-10+166-12+166-14+166-15+166-16+166-17+166-18+166-19)

(166-13+166-20)

165-22

165-23

165-20

別図

165-21

別図

60-22

165-24

別図

165-16

別図

165-12

165-13

165-17

165-6

165-26

165-59

165-7

165-25

165-33

165-5

(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。



A 文京台3丁目

請求部	所在	宇部市文京台三丁目				地番	166番20			
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。

(山口地方法務局宇部支局管轄)

令和8年3月30日

山口地方法務局下関支局

登記官

縮小 (A3→A4)

(6 枚目)

請求番号 : 18-1

(1/1)

公用

登記年月日：平成28年10月4日

公用

令和8年3月30日

山口地方方法務局平賀支所

登記官

(7枚目)

これは図面に記載されている内容に基いた図面である。
(山口地方方法務局平賀支所)

土地所在図
地積測量図

地番 166-13、-20

土地の所在 宇部市文京台三丁目

平成28年9月17日測量
世界測地系(重系)

座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	測線
166-13	34 (A)	⑤	-223611.239	-86448.056		
	38 (B)	⑤	-223601.554	-86461.875	16.818	34-38
	33 (C)	⑤	-223602.810	-86462.879	1.408	38-33
	23 (D)	⑤	-223611.562	-86468.859	10.756	33-23
	32 (E)	⑤	-223621.595	-86454.863	17.163	23-32
166-20	34 (F)	⑤	-223611.239	-86448.056	12.393	32-34
		⑤	417.771627			
		⑤	208.8958135			
		⑤	63.1879			
		⑤	-86448.056			208.88 m ²
166-20	34 (G)	⑤	-223611.239	-86448.056		
	36 (H)	⑤	-223609.588	-86446.971	1.976	34-36
	37 (I)	⑤	-223600.151	-86460.830	16.767	36-37
	38 (J)	⑤	-223601.554	-86461.875	1.831	37-38
	34 (K)	⑤	-223611.239	-86448.056	16.818	38-34
166-20		⑤	63.906636			
		⑤	31.953180			
		⑤	9.6658			31.95 m ²
合計面積 (A+B) = 240.8391315 m ²			式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)			

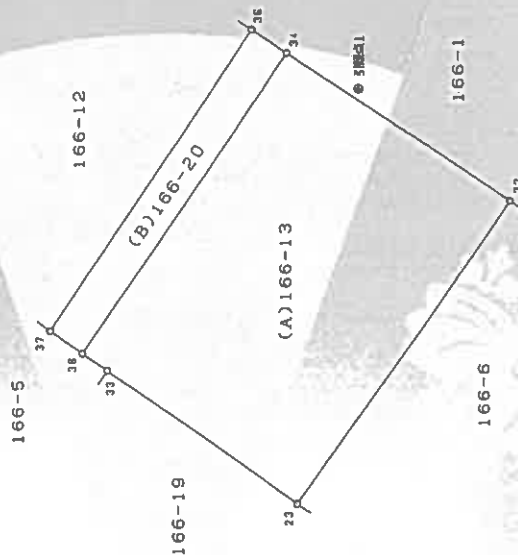
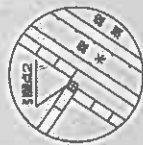
⑤ ... 永久道路

⑤ ... コンクリート杭
⑤ ... 金属杭
⑤ ... 金属杭

引照点表		
点名	種別	Y
34	⑤	-86448.056
36	⑤	-86446.971
37	⑤	-86460.830
38	⑤	-86461.875

使用基準点 (街区基準点)

点名	種別	X	Y
街区基準点 10078	⑤	-223656.889	-86438.804
街区基準点 1A125	⑤	-223547.542	-86367.629



作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成28年9月20日検印)

縮小 (A3-A4)

登記年月日：昭和45年2月18日

公用

（山口地方技術局手帳受取書）
令和8年3月30日 山口地方技術局下関支局

地番 166-7
土地の所在 宇治市大字藤曲谷田道

文京台二丁目

土地積算
在量測

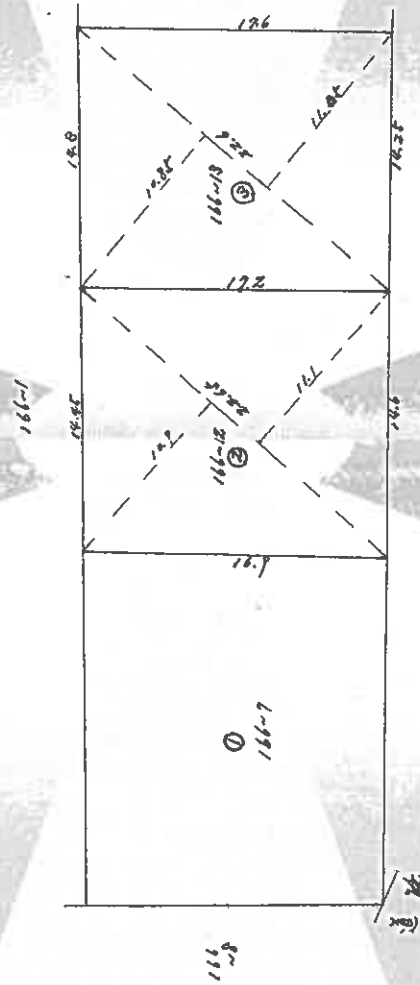
166-7
166-12
166-13
新
166-7
166-7
166-13

昭和45年2月18日 登記

作製年月日
昭和45年2月18日
作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

166-12 ② $22.65 \times (10.9 + 11.1) \times \frac{1}{2} = 249.15$
166-13 ③ $22.65 \times (10.85 + 11.05) \times \frac{1}{2} = 247.47$



(日 間 延 10)

縮小 (A3-A4)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

0049481

縮尺 1/300 1/

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8年3月30日

山口地方方法務局下関支局

藥品組

(9 枚目)

請求番号：18-12

建 物 圖 面
(各階平面圖)

166番12

宇部市大字藏曲字惣田道丁66番地/2

文京台三丁目

昭和54年5月18日登記

土庫屋
國產
製者

縮尺 1/250

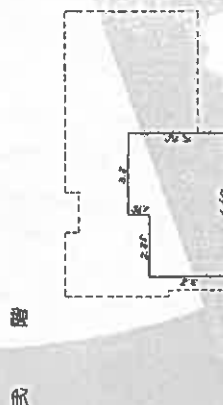
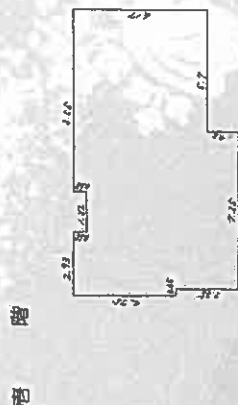
人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$

由日本工部省建築研究所提供

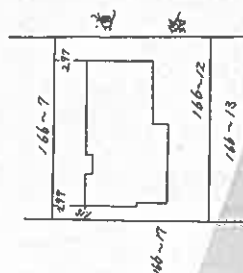
0696700

縮小 (A3→A4)



年	月	日	時	分	秒	總計
1904	5	5	5	5	5	1.9045
1904	5	5	5	5	5	5.5305
1904	5	5	5	5	5	18.3890
1904	5	5	5	5	5	10.3675
1904	5	5	5	5	5	90.7485

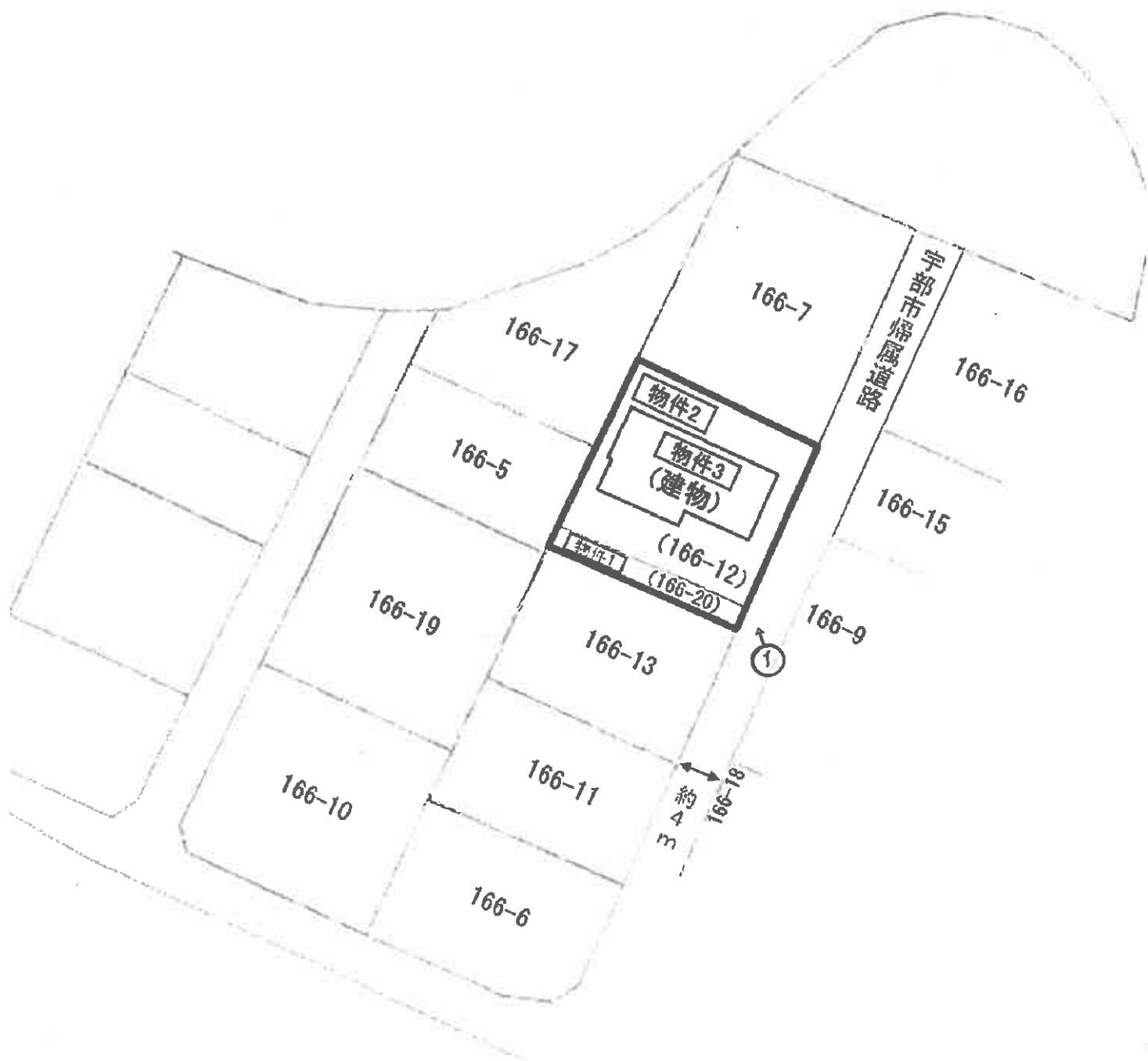
式 簿		
0.95	x	3.8
3.80	x	6.65
計		28.88



土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



※ 評価人作成図面

○ 写真撮影位置方向

(10 枚目)

本図は法務局備付の地積測量図・建物図面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。

建物間取図

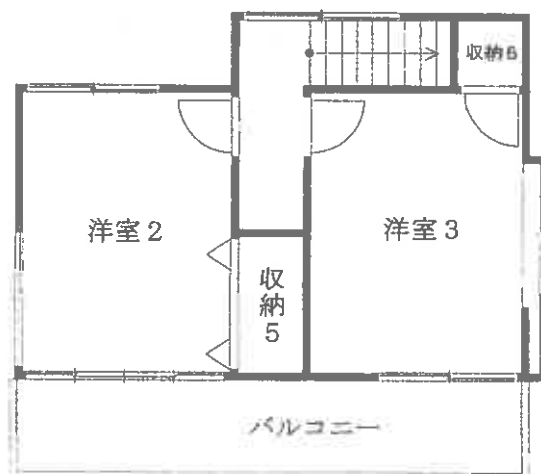


物件 3

1 階



2 階



※ 評価人作成図面

↑
写真撮影位置方向

縮尺 約 1/100

(// 枚目)



写真01

本件建物の外観

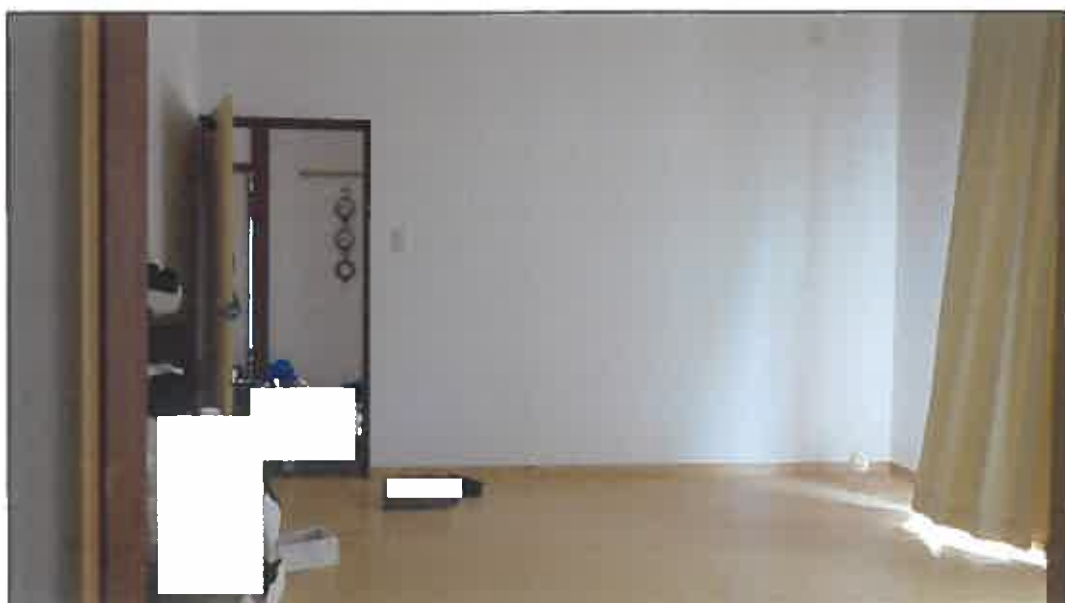


写真02

1階
洋室1



写真03

1階
浴室

令和8年(ケ)第10号

令和8年4月21日 現地調査

令和8年5月10日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中野 亘

第1 評価額

一括価格		
金 4,646,000 円		
内訳価格		
物件1(土地)	金	263,000 円
物件2(土地)	金	2,054,000 円
物件3(建物)	金	2,329,000 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及び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	宇部市文京台三丁目 1 6 6 番 2 0 宅 地 31.95 m ²	左記に同じ
2	所在地 地番 地目 地積	宇部市文京台三丁目 1 6 6 番 1 2 宅 地 249.15 m ²	左記に同じ
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市文京台三丁目 1 6 6 番地 1 2 1 6 6 番 1 2 居 宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 90.74 m ² 2 階 28.88 m ² 合計 119.62 m ²	左記に同じ 1 階約 92.00 m ² 2 階 28.88 m ² 合計約 120.88 m ²
番号	特 記 事 項		
1、2	法務局備付けの地積測量図等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		
3	法務局備付けの建物図面等の確認資料を基に調査を行い、1 階の増床部分を除き、概ね一致を確認した。		

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、2）

位置・交通	JR宇部線『岩鼻』駅の北東方約1,300m【道路距離】 宇部市立 藤山小学校の北方約800m【道路距離】 アルク南浜店の北方約1,900m【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅等が建ち並ぶ高台の住宅団地である。	
主な公法上の 規制等 (道路幅員等の個別 的な条件を考慮し 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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 無 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画地条件	規模：281.10 m ² 間口：約 16.5 m 奥行：約 17 m	形状：ほぼ正方形 接面状況：中間画地 地勢：平坦地
接面道路の状況	東側 幅約4m舗装道路に対して等高接面 ※1 ※1 宇部市帰属道路〔建築基準法第42条第1項第1号道路〕	
土地の利用状況等	本件土地は、物件3建物の敷地として利用されている。 西側、南側、北側及び道路を挟んで東側の全てにおいて、 戸建住宅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：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	①【土壌汚染について】 閉鎖登記簿や古地図等の資料によると、目的土地はかつてため池であったが、昭和44～45年頃に造成、宅地化されて、昭和54年に目的建物が建築されて、調査時点に至っている。土壌汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経ておらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。 ②【埋蔵文化財について】 学びの森くすのき・地域文化交流課に確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であることが判明した。 ③【土砂災害警戒区域について】 目的物件は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の範囲に含まれない。 ④【雑草等について】 目的土地の南西側は、雑草等が生い茂っている。
----------------	---

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）： 昭和54年4月15日 新築 経過年数： 約47年 経済的残存耐用年数： 約17年
仕 様	構 造： 木 造
	屋 根： 瓦 葺
	外 壁： サイディング 他
	内 壁： クロス貼 他
	天 井： クロス貼、木目調天井ボード 他
	床： フローリング、畳 他
	設 備： 電気、水道、下水等
	そ の 他： —
床面積（現況）	1階 約 92.00 m ² 2階 約 28.88 m ² 合計 約 120.88 m ²
現況用途等	現況用途： 居 宅 間取り： 別添建物間取図参照
品 等	中 等
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・キッチンコンロ、換気扇、エアコン、照明、給湯設備等が見られたが、動作は未確認である。 ・かつて屋内でペットを飼っていたらしく、飼育に伴う傷みや劣化等が存する可能性がある。 ・玄関の扉や建物内部の大部分がリフォームされている。 ・建物1階のLDKは、増床（約2m²）されている。 ・確認時点では、建物全室に渡って、家財道具や備品等が見られた。 ・建物の北西側には、差し掛けが設置されている。 ・昭和56年6月の新耐震基準の施行以前に竣工した建物である。 ・アスベスト含有量5重量%超の吹付アスベストが原則として禁止された昭和50年10月以降に竣工した建築物であるが、実地目視調査でのアスベスト等有害物質の使用の有無については不明である。 ・目的物件について、目視の範囲内ではシロアリが存在については確認できなかった。

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	23,400	103 / 100	31.95	95 / 100	732,000
2	23,400	103 / 100	249.15	95 / 100	5,705,000

(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)

地価調査価格 宇部(県) - 5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$18,700 \text{ 円/㎡} \times 100.4 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 77 = 23,400 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
画 地	方 位	+ 3	103 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			103 / 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、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及び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	200,000	120.88	0.054	1,306,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積：実測数量による。（一部、登記数量）

ウ 現価率

物件3

- ・残価率 : 0%
- ・経過年数 : 47 年
- ・観察減価率 : 10%
- ・経済的全耐用年数 : 50 年
- ・経済的残存耐用年数 : 3 年

上記数値等により、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 3 \text{ 年} \div \text{経済的全耐用年数 } 50 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 10\%) = \underline{\underline{0.054}}$$

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	732,000	40% 法定地上権	293,000
2	5,705,000	40% 法定地上権	2,282,000

(百円単位を四捨五入)

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	732,000	▲ 293,000		1.00	0.60	263,000
2	5,705,000	▲ 2,282,000		1.00	0.60	2,054,000
3	1,306,000	+ 2,575,000	1.00	1.00	0.60	2,329,000
一 括 価 格 (合 計)						4,646,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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)－ 5】

所 在 : 宇部市大字中山字後ケ迫4 9 2 番4 3

価 格 : 18,700 円/㎡

位 置 : JR宇部線「岩鼻」駅の北東方、道路距離約2,700mに位置する。

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 165 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 道 路 : 南側 5 m 道路 に接面

用途指定等 : 第1種低層住居専用地域

(建蔽率 40% 、 容積率 60%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ山すその住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 520,785 円

物件2 : 4,061,145 円

物件3 : 2,189,774 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。

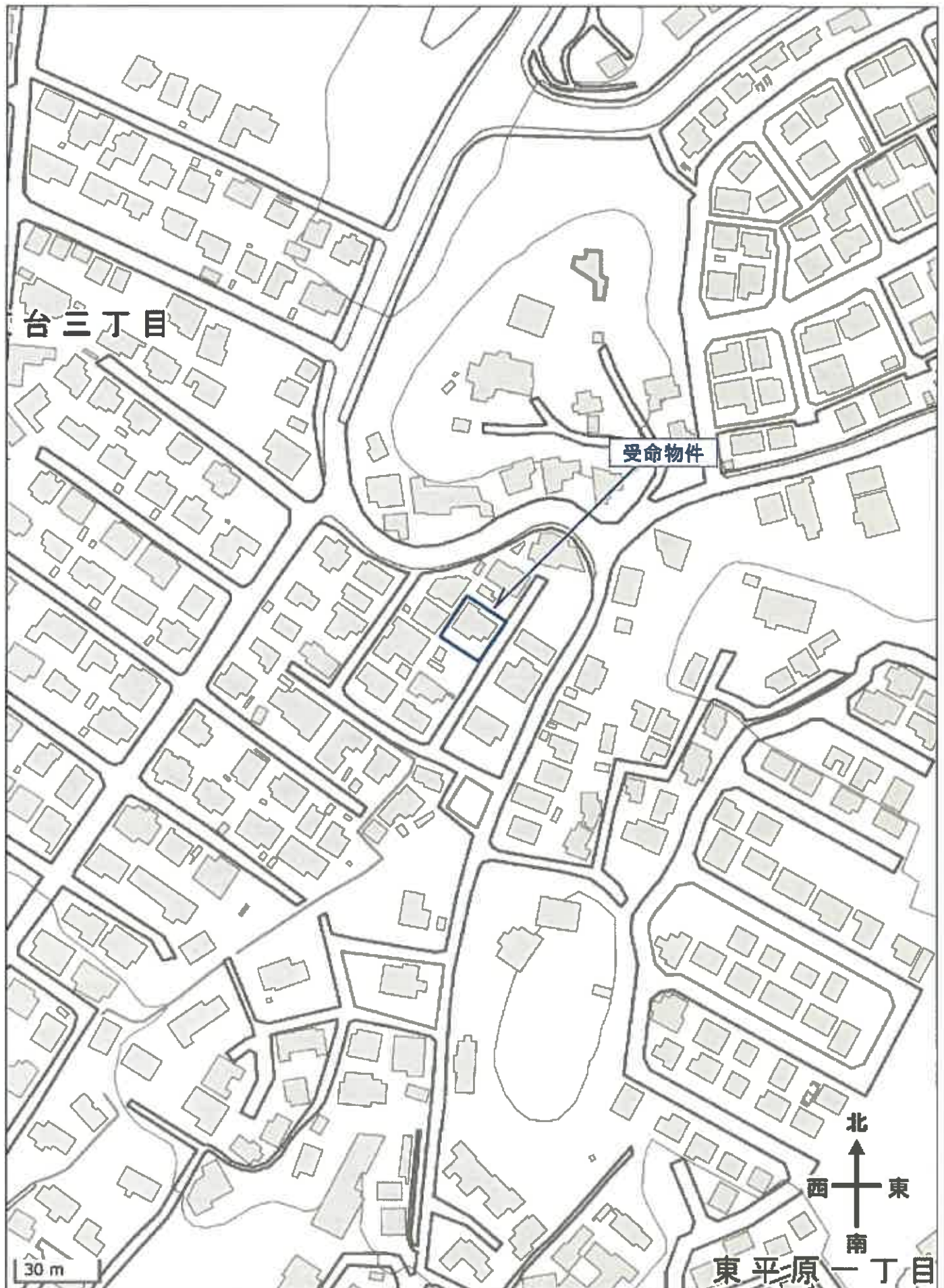
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(地理院地図)
- 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 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

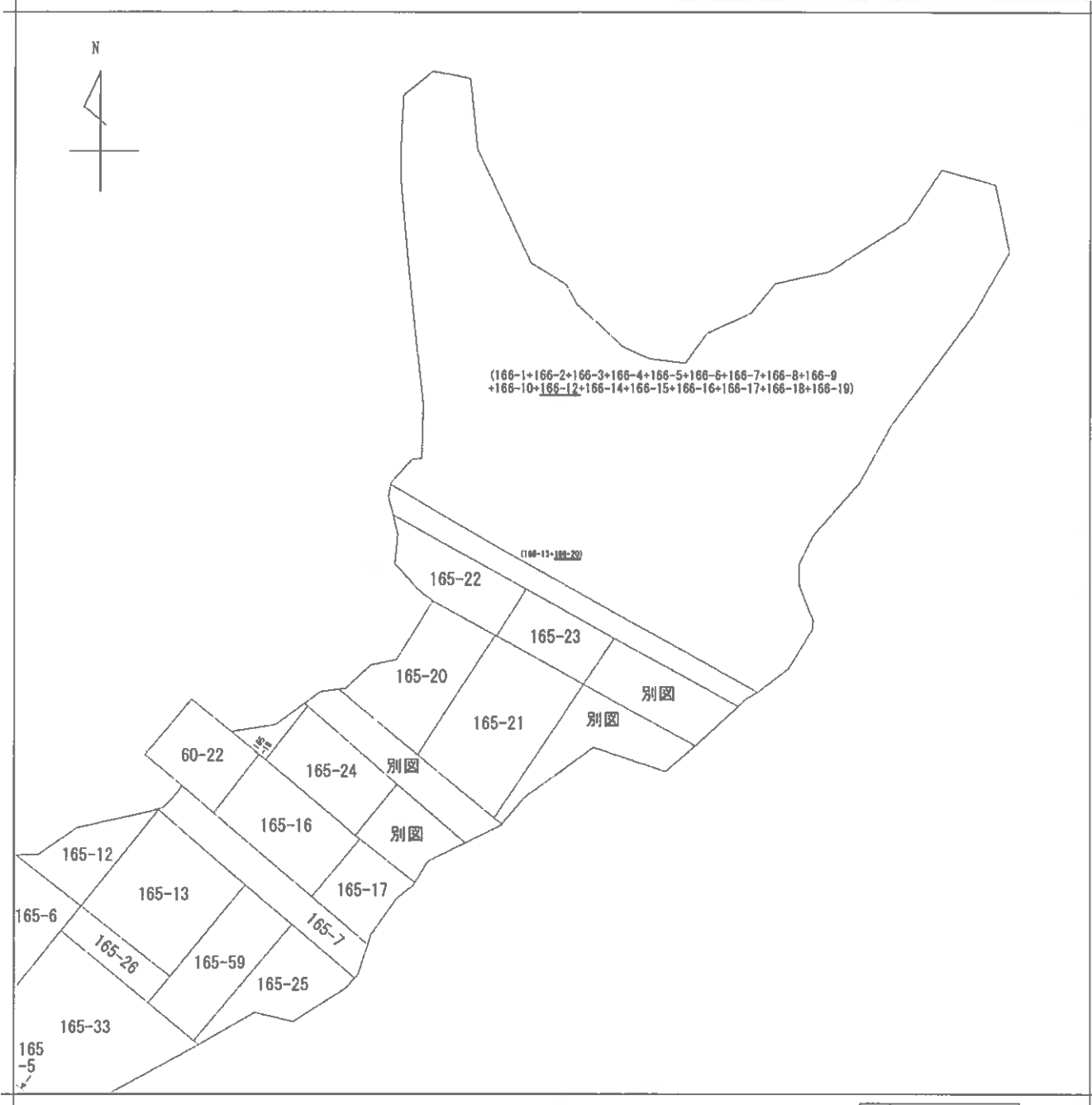


受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。



受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



文京台3丁目

請求部	所在	宇部市文京台三丁目				地番	166番20			
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		

土地所在図
地積測量図

地番	166-13、-20
土地の所在	宇部市文京台三丁目

平成28年9月17日測量
世界測地系(旧系)

座標求積表

地番	NO	種別	X	Y	辺長	測値
166-13	34 (A)	④	-223611.239	-86448.056		
	38 (A)	④	-223601.654	-86461.875	16.818	34- 38
	33 (A)	④	-223602.810	-86462.679	1.408	38- 33
	23 (A)	④	-223611.662	-86468.859	10.796	33- 23
	32 (A)	④	-223621.595	-86454.863	17.163	23- 32
166-20	34 (B)	④	-223611.239	-86448.056	12.393	32- 34
		倍面積	417.771627			
		面積	208.8858135			208.88 ㎡
		坪数	63.1879			
	34 (A)	④	-223611.239	-86448.056		
166-19	36 (A)	④	-223609.588	-86446.971	1.976	34- 36
	37 (A)	④	-223600.151	-86460.830	16.767	36- 37
	38 (A)	④	-223601.654	-86461.875	1.831	37- 38
	34 (A)	④	-223611.239	-86448.056	16.818	38- 34
		倍面積	63.906636			
		面積	31.9533180			31.95 ㎡
		坪数	9.6659			

※公 式 $A = \frac{1}{2} \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

④ … 永久地積

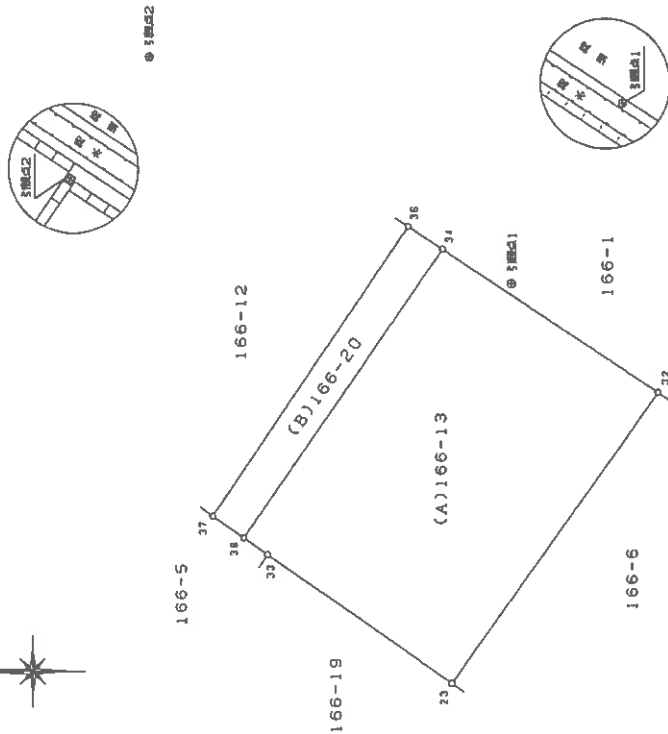
合計面積 (A + B) = 240.8393315 ㎡

- ⑤ … コンクリート杭
- ⑥ … 金属橋
- ⑦ … 金属板

引照点表		
点名	種別	X Y
5橋A1	金属板	-223514.540 -86449.685
5橋A2	コンクリート杭	-223597.081 -86438.796

使用基準点 (街区基準点)

点名	種別	X	Y
街区基準点 10D78	金属板	-223556.889	-86439.804
街区基準点の距離 1A125	金属板	-223547.542	-86367.629



作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成 28 年 9 月 20 日作成)

地番	166-7 166-12 166-13	主地積	166-7 166-12 166-13	所在地	新	166-7 166-12 166-13
----	---------------------------	-----	---------------------------	-----	---	---------------------------

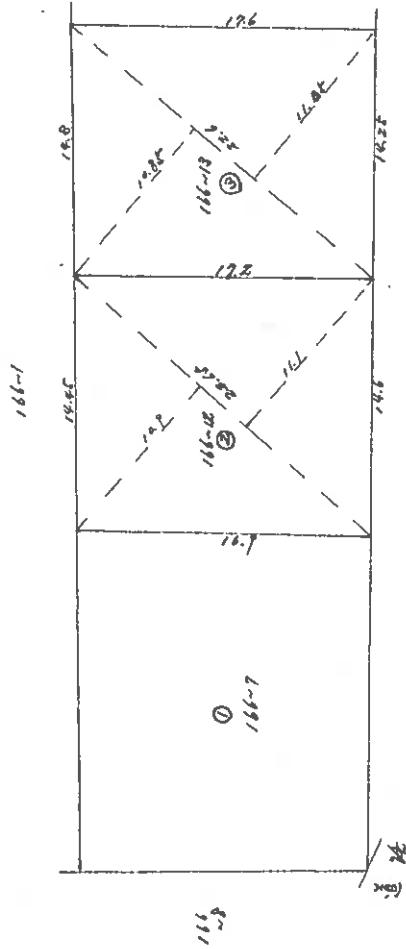
土地の所在
宇都宮市藤巻町
又京谷二丁目

昭和45年2月18日登記

作製年月日	昭和45年2月18日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

166-12 ② $22.65 \times (10.9 + 11.1) \times \frac{1}{2} = 249.15$

166-13 ③ $22.6 \times (10.8 + 11.06) \times \frac{1}{2} = 247.47$



(日調連10)

縮尺	1/300	1/
----	-------	----

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

0049481

各階平面図

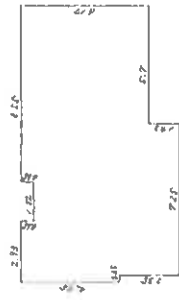
建物図面
(各階平面図)

家屋番号 166番12

建物の所在 宇部市大字藤田字藤田道766番地12

文京台三丁目 昭和54年5月18日 登記

階

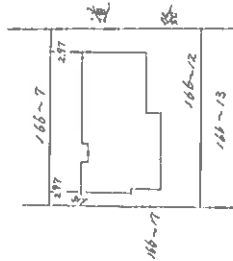


を 階			
0.65	x	2.93	= 1.9085
0.65	x	3.55	= 2.3075
4.10	x	13.30	= 54.5300
1.42	x	12.95	= 18.3890
1.43	x	7.25	= 10.3675
計			90.7485
..			90.74 m ²

式



式 階			
0.85	x	3.8	= 3.23
3.80	x	6.65	= 25.27
計			28.50
..			28.88 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

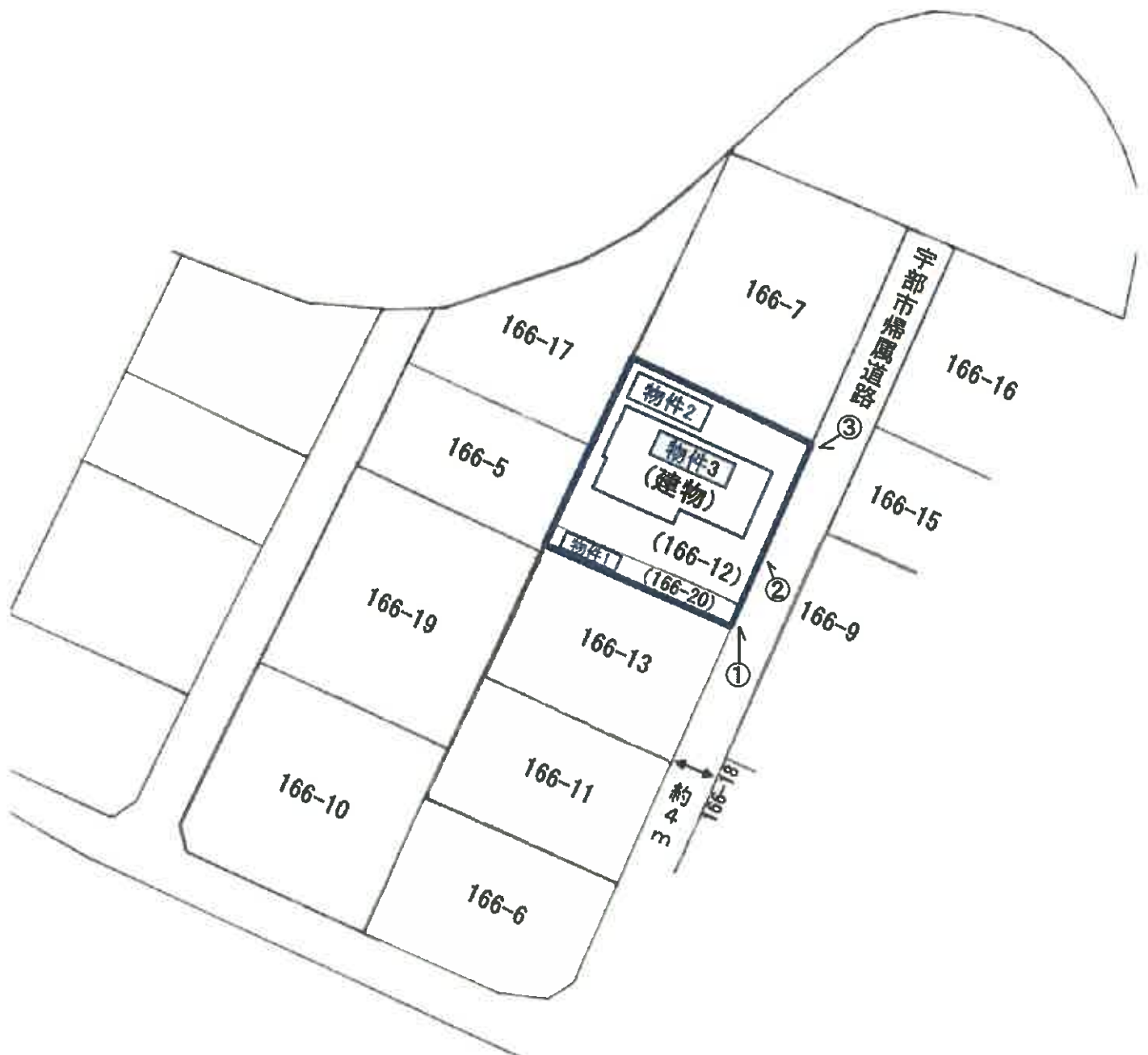
山口県土地家屋調査士会 用紙

0049690

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



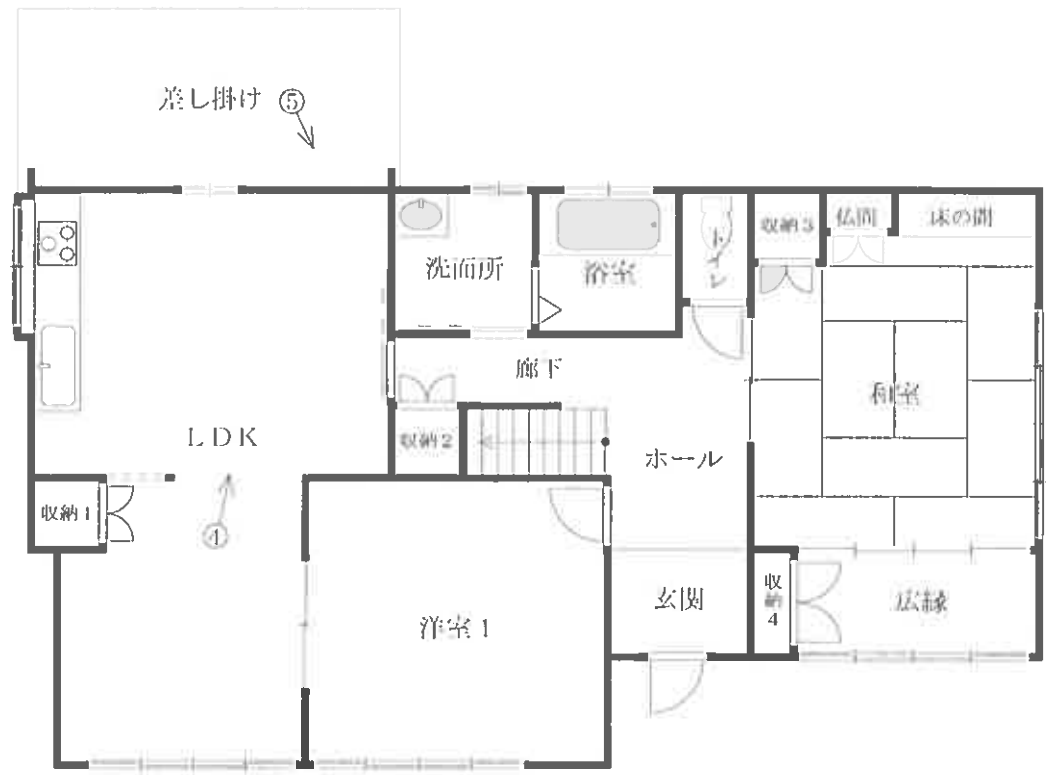
本図は法務局備付の地積測量図・建物図面等を基に現地調査のうえ
評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。

建物間取図



物件 3

1 階



2 階



縮尺 約 1 / 1 0 0

現況写真 1

①



②



③



現 況 写 真 2

④

1 階
LDK



⑤

屋外
差し掛け

