

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 15 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 8 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 18 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 9 月 8 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 7 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



915

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, 2	8, 408, 000 6, 726, 400	一括	1, 681, 600	48, 705	13, 826
1	3, 219, 000				
2	5, 189, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 宇部市大字東須恵字用尺
 地 番 751 番 11
 地 目 宅地
 地 積 266.19 平方メートル

- 2 所 在 宇部市大字東須恵字用尺 751 番地 11
 家屋 番号 751 番 11
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 77.42 平方メートル
 2 階 69.56 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, 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 | 宇部市大字東須恵字用尺 |
| | 地 番 | 7 5 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 6 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字用尺 7 5 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 7 5 1 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 4 2 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 平方メートル |



令和7年（ケ）第82号
令和8年2月19日受理
令和8年4月3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 | 宇部市大字東須恵字用尺 |
| | 地 番 | 7 5 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 6 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字東須恵字用尺 7 5 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 7 5 1 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 4 2 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 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須恵751番地11（住居表示未実施）	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2	
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：	
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 本件建物には私が家族と同居して住んでいます。 2 本件建物について、損傷箇所や不具合がある箇所は特にはないと思います。 3 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。 4 本件土地周辺の道路の通行について、誰かと契約をしたり、通行料を負担していることはありません。 5 隣地（地番751番12、同751番17、同751番6）との境界は、それぞれブロック塀の中心が境界で、ブロック塀は各隣地所有者との共有です。 （令和8年3月10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、債務者兼所有者が家族と同居して占有しているものと認められる。
- 3 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。
- 4 本件建物に付合した差し掛けがある。
- 5 本件土地上に簡易物置（動産）がある。
- 6 本件土地が面する地番751番10の土地は、宇部市所有の公衆用道路である。
- 7 上記意見は、関係人の陳述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4日(水)	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9日(月) 9:06~9:07	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9日(月) 16:48~16:52	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3月12日(木) 11:35~12:05	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年3月13日(金)	執行官室	債務者兼所有者に現況調査期日通知書郵送
8年3月16日(月)	執行官室	評価人に間取図等资料郵送
8年3月24日(火) 14:45~15:20	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

(特記事項)

■ 令和8年3月24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
(5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

大字東須恵
黒石北
5丁目

A 大字東須恵

請求部	所在地	宇部市大字東須恵字用尺				地番	751番11			
出力尺	縮尺不明	精度区		座標系又は番号は記号		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					備考付日(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9日

山口地方法務局下関支局

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

縮小 (A3→A4)

(6 枚目)

公用

土地所在図
地積測量図

地番 751-6, 11, 12

土地の所在 宇部市大字東須恵字用尺 昭和4年11月16日 登記

前 751-6 後 751-6 新 751-6, 11, 12

< 座標法面積計算書 >

表 751-6

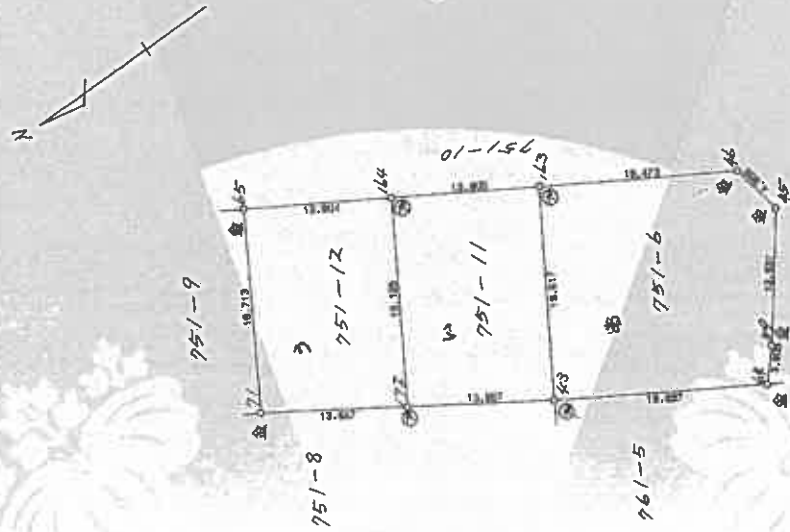
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

表 751-11

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

表 751-12

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100



金 --- 金庫プレート (分庫用)
② --- 金庫プレート (分庫用)

申請人

地図番号

縮尺 1/500

0163814

(平成 4 年 11 月 16 日作成)

山口県土地家屋調査士会用品

土地家屋調査士

作製者

縮小 (A3→A4)

これは図面に記録されている内容を証明した面である。

(山口地方方法務局宇部支局管轄)

令和 8 年 3 月 9 日

山口地方方法務局下関支局

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成9年5月7日

公用

各階平面図

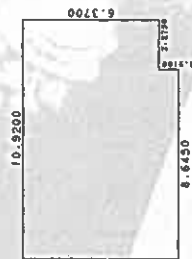
建物図面
(各階平面図)

家屋番号
751番11

建物の所在
宇都宮市大字東須賀字用尺751番地11

平成9年5月7日 登記

1 階



求 積 表

$7.2800 \times 8.6450 = 62.93560000$
 $6.3700 \times 2.2750 = 14.49175000$

合 計 77.42735000
床面積 77.42 m²

2 階



求 積 表

$6.3700 \times 10.9200 = 69.56040000$

床面積 69.56 m²

761-5

751-17

751-6

751-12

751-11

751-10

作製者
土地家屋
調査士

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

0183551

宇都宮市地家屋調査士会

請求番号：13-3

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。

(山口地方法務局宇都宮支局管轄)

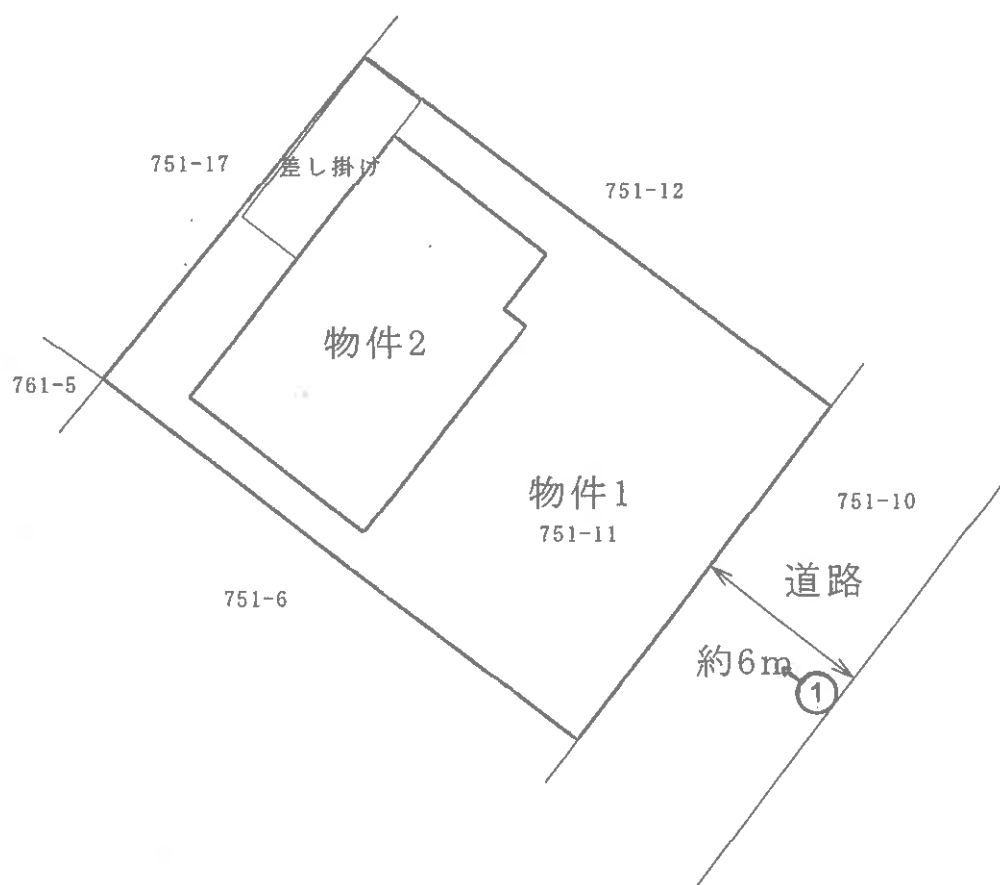
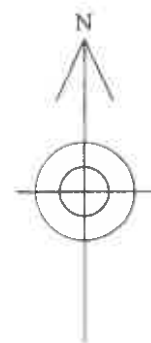
令和8年3月9日

山口地方法務局下関支局

登記官

(印 捺印)

縮小 (A3→A4)



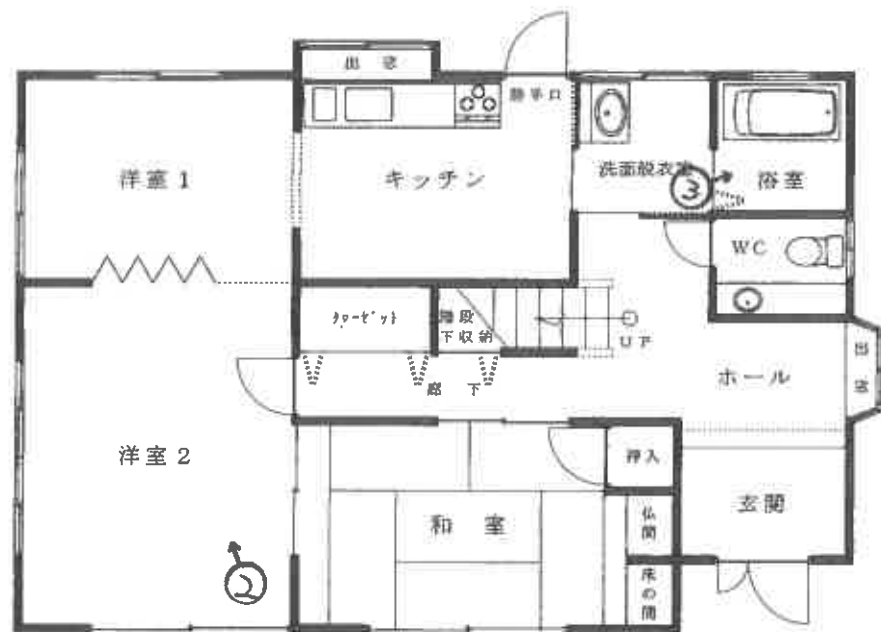
※ 評価人作成図面

↑
○ 写真撮影位置方向

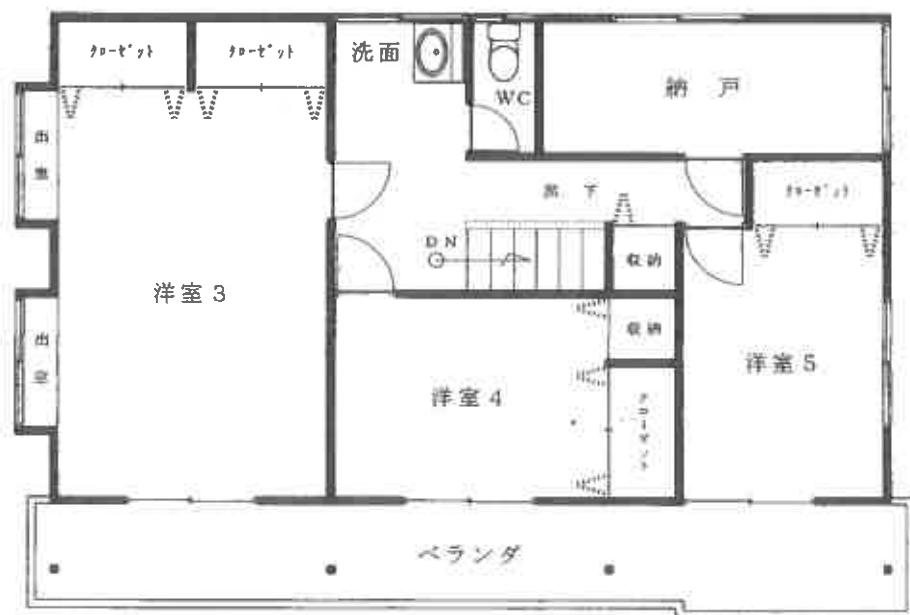
土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)

(9 枚目)



1 階



2 階

※ 評価人作成図

写真撮影位置方向

建 物 間 取 図
(縮 尺 約 1/100)



写真01

本件物件の外観



写真02

1階
洋室2



写真03

1階
浴室

令和7年(ケ)第82号
令和8年3月24日 現地調査
令和8年4月2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 8,408,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,219,000円
物件2(建物)	金 5,189,000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 番 地 目 地 積	宇部市大字東須恵字用尺 751番11 宅地 266.19㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宇部市大字東須恵字用尺751番地11 751番11 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 77.42㎡ 2階 69.56㎡ 計 146.98㎡	
番号	特 記 事 項		
1	確認資料： 法務局に備え付けの公図、地積測量図、建物図面 等。 照合結果： 上記図面等を基に現地に赴き、道路、ブロック塀、建物配置等の確認を行ったところ、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。		
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、現況とこれらは概ね一致した。		

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山陽本線「宇部」駅の南西方約2.3km【道路距離】 宇部市役所の北西方約6.8km 【道路距離】
付 近 の 状 況	当該地域は宇部市南西部に位置し、主として中規模一般住宅が建ち並ぶ、住宅団地である。地勢はほぼ平坦である。
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 非線引都市計画区域 用 途 地 域 第2種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし(但し、建築基準法22条地域としての規制あり) その他の規制 宇部市立地適正化計画
画 地 条 件	規模 間口 約 14 m 物件1 266.19 m ² 奥行 約 19.5 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 地勢 ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	南東側 約 6 m 道路 舗装済 歩道なし 高低差:ほぼ等高接面 建築基準法第42条第1項第2号道路 ※ 当該道路(751番10)は公簿地目・公衆用道路、所有者・宇部市の道路であるが、市道認定はされていない。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物が存する。 隣地は住宅 等 発令外建物 なし
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	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、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。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。 高潮浸水想定区域： うべマップのハザードマップ・「想定される最大規模の台風の接近により、大規模な高潮が発生した場合に予測される浸水状況と防災情報を示した地図（高潮浸水想定区域）」の浸水の深さ0.5～3.0m未満及び3.0～5.0m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。 （詳細：宇部市防災危機管理課） 埋蔵文化財包蔵地： 宇部市教育委員会へ照会の結果、埋蔵文化財の分布は確認されていないとのことである。 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。
----------------	--

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）： 平成9年4月30日 新築 経過年数： 約 29年 経済的残存耐用年数： なし
仕 様	構 造： 木造
	屋 根： セメント瓦葺
	外 壁： 防火サイディング 等
	内 壁： クロス 等
	天 井： クロス、数目天井 等
	床： 木質系床材、畳 等
	設 備： 電気、給排水、プロパンガス、キッチン、浴室、水洗トイレ（各階にあり） 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 間取り： 別添建物間取図参照
品 等	中品等
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居住して占有している。 （詳細は現況調査報告書の記載のとおり。）
特 記 事 項	簡易な内部調査において、重大な損傷箇所は認められなかった。 建物の北西部に付随して、樹脂波板製の簡易な差し掛け（物置）が設置されている。 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。構造等からアスベスト使用の可能性は低いと思われるが、確定的なことは不明であり、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	33,300	104/100	266.19	97/100	8,942,000

(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-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,600\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/116 & = & 33,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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: 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)	個別格差	
画地条件	方 位	+ 4	104/100

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、建物の価額を求めた。

なお、差し掛けについては建物に含めて評価した。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	230,000	146.98	0.15	5,071,000

(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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	8,942,000	0.40	法定地上権	3,577,000

(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) (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	8,942,000	- 3,577,000		1.00	0.60	3,219,000
2	5,071,000	+ 3,577,000		1.00	1.00	0.60
一括価格(合計)						8,408,000

(百円単位を四捨五入)

ウ 占有減価修正： 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-3 】

所 在: 宇部市大字妻崎開作字崎拾拾壱ノは498番11
価 格: 38,600 円／㎡
位 置: JR小野田線「妻崎」駅の北方、道路距離約2.1kmに位置する。
価格時点: 令和8年1月1日
地 積: 200 ㎡
供給処理施設: 水道、下水道
接面道路: 北6m道路に接面
用途指定等: 非線引都市計画区域、準工業地域(60%、200%)
地域の概要: 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 5,430,276 円

物件2 2,348,869 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-3

位置図 (宇部市「都市計画図」)
(縮尺 1/10,000)

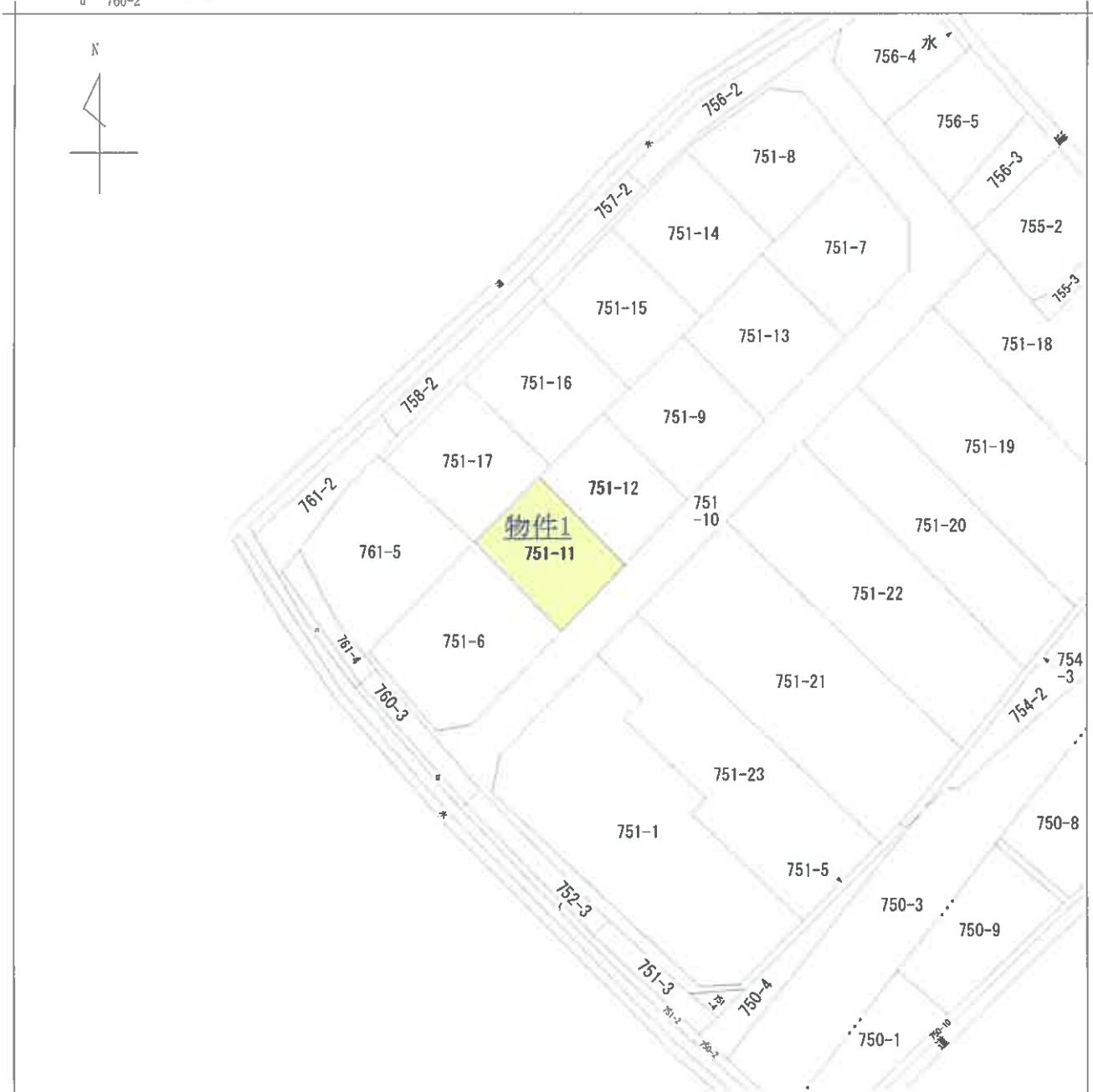


位置図（宇部市役所「白図」）
（縮尺 1/2,500）

※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。

752-2
760-2

761-3



地番区域見出

大字東須恵
黒石北
5丁目

A 大字東須恵

請求部	所在	宇部市大字東須恵字用尺				地番	751番11			
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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		

※原図A3をA4に縮小

公 図 写 し

土地所在図
地積測量図

地番 751-6 11.12

土地の所在 宇都市大字東須恵字用尺 昭和4年11月16日登記

751-6 11.12

前 751-6 後 751-6 新 751-6 11.12

＜座標法面積計算＞

あ 751-6

点番	X (m)	Y (m)	面積 (㎡)
1	13,805.00	12,837.00	3,805.00
2	12,837.00	4,998.00	4,998.00
3	18,473.00	13,805.00	13,805.00
4	13,805.00	12,837.00	3,805.00
合計			16,413.00

409.5817255
409.58 m²

物件1

751-11

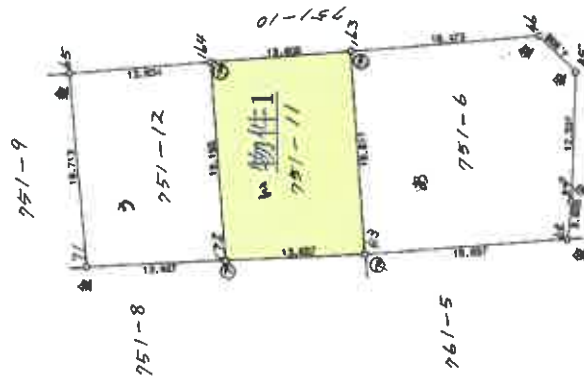
点番	X (m)	Y (m)	面積 (㎡)
1	13,805.00	12,837.00	3,805.00
2	12,837.00	4,998.00	4,998.00
3	18,473.00	13,805.00	13,805.00
4	13,805.00	12,837.00	3,805.00
合計			16,413.00

256.1935880
256.19 m²

う 751-12

点番	X (m)	Y (m)	面積 (㎡)
1	13,804.00	12,837.00	3,804.00
2	12,837.00	4,998.00	4,998.00
3	18,473.00	13,805.00	13,805.00
4	13,804.00	12,837.00	3,804.00
合計			16,412.00

259.9414750
259.94 m²



① 全図シート (A3用紙)
② 縮尺 1/500

作製者

申請人

山口県土地家屋調査士会

0153814

地積測量図写し

※原図A3をA4に縮小

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号

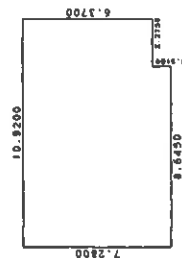
751番11

建物の所在

宇都市大字東須原字用尺751番地11

平成9年5月7日登記

1 階

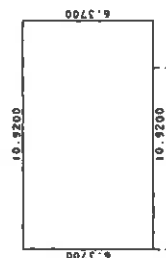


求 積 表

$7.2800 \times 8.6450 = 62.93560000$
 $6.3700 \times 2.2750 = 14.49175000$

合 計 77.42735000
床面積 77.42 m²

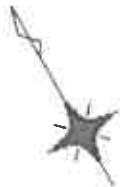
2 階



求 積 表

$6.3700 \times 10.9200 = 69.56040000$

床面積 69.56 m²



761-5

751-17

751-6

751-18

751-11

751-10

作 製 者

縮尺 1/250

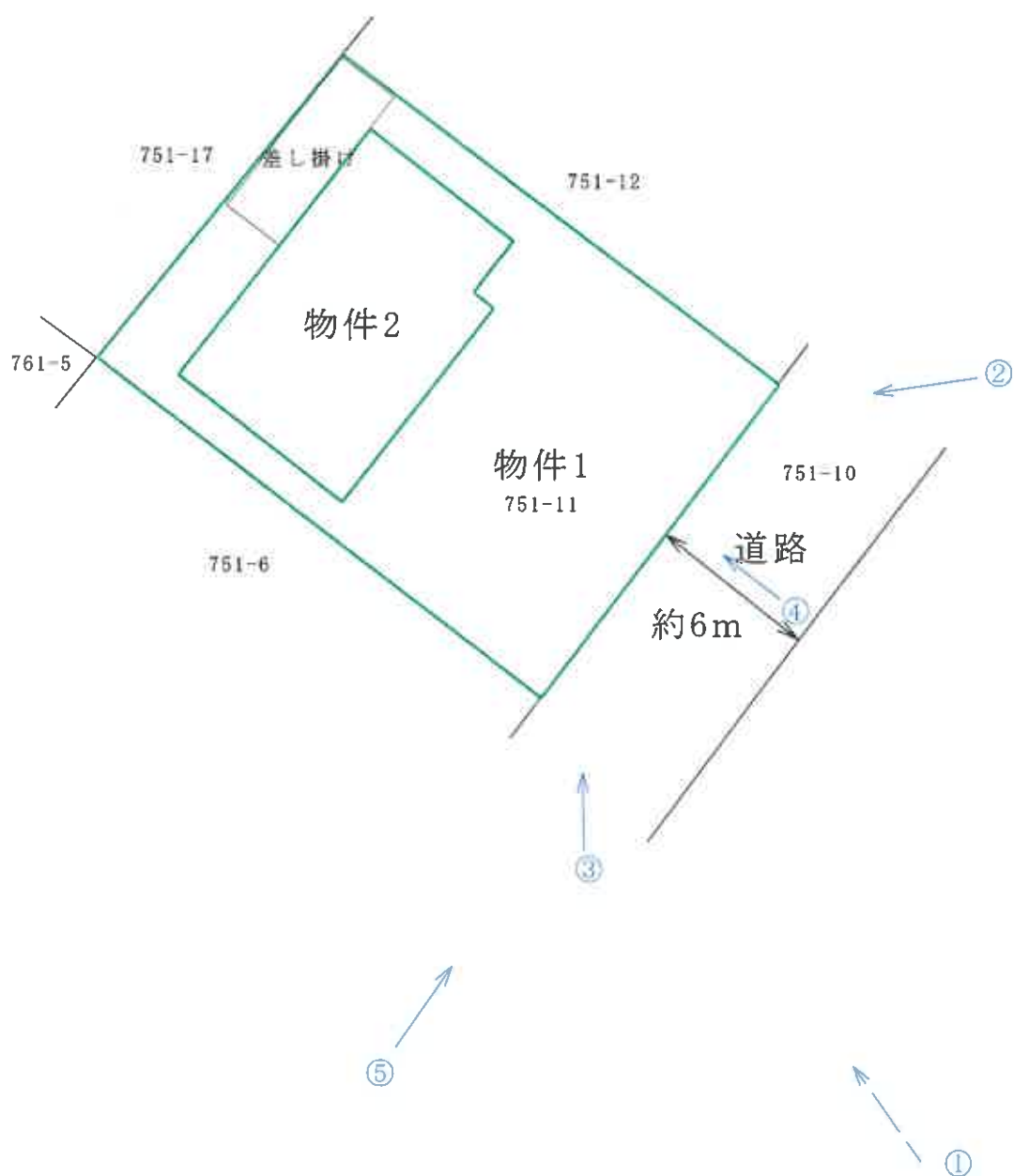
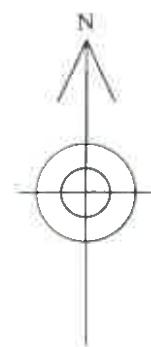
申 請 人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

0183551

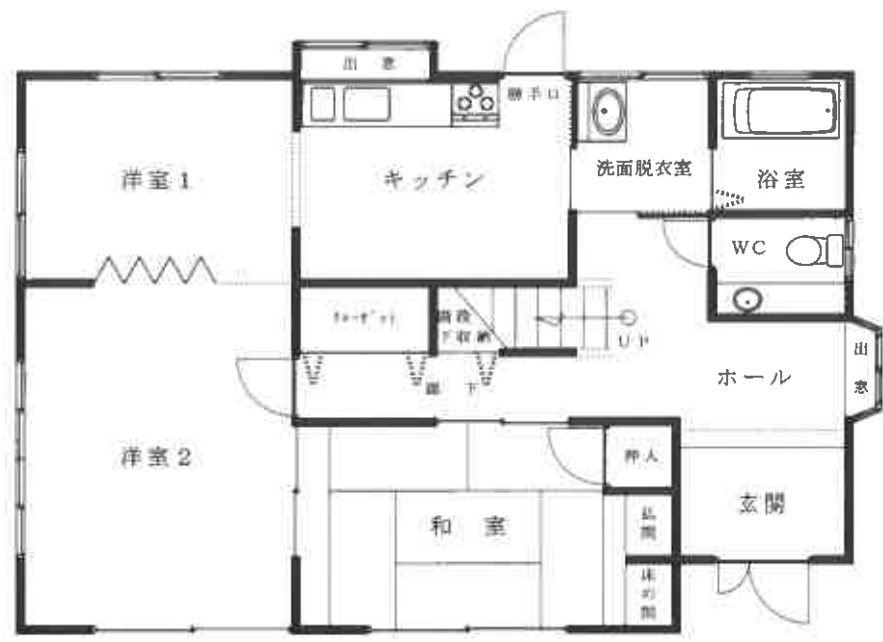
※原図A3をA4に縮小



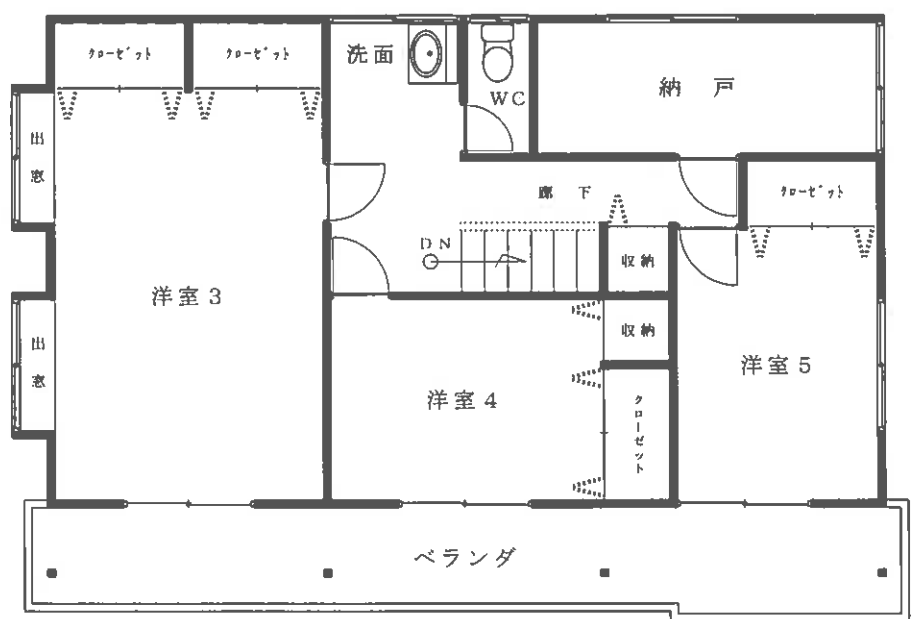
土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)

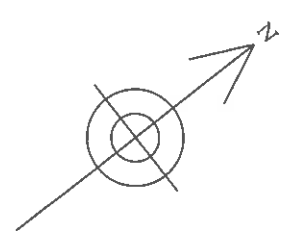
○→は写真撮影方向を示す。



1 階



2 階



建 物 間 取 図
(縮 尺 約1/100)



① 遠 景



② 近 景



③ 近 景

現 況 写 真



④ 物件2建物 近景



⑤ 前面道路の状況



現 況 写 真