

注 意

令和7年（ケ）第20号の物件と同第21号の物件は一括売却になります。

一括売却価額については、補充評価書でご確認ください。

※第21号事件の現況調査報告書及び評価書記載の物件番号は、期間入札公告書及び物件明細書記載の物件番号と相違しているため、以下のとおり物件番号を読み替えてください。

第21号の物件番号	読み替え後
1～16	3～18

※この物件に入札する場合、入札書及び封筒には、以下のとおり記載して下さい。

事件番号：令和7年（ケ）第20号

物件番号：1～18

山口地方裁判所

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 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 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 場 所 令和 8年 9月15日 午前10時00分 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年10月 6日 午前 9時40分 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～18	10,466,000 8,372,800	一括	2,093,200	436,372	100,281
1	634,000				
2	599,000				
3	4,065,000				
4	268,000				
5	386,000				
6	386,000				
7	202,000				
8	375,000				
9	386,000				
10	368,000				
11	375,000				
12	386,000				
13	386,000				
14	202,000				
15	375,000				
16	386,000				
17	386,000				
18	301,000				
備考	民事執行規則 30 条の 3 第 1 項により減価				



物 件 目 録

1 所 在 宇部市野原一丁目
地 番 2904番4
地 目 宅地
地 積 96.61平方メートル

所有者 中央交通株式会社

2 所 在 宇部市野原一丁目
地 番 2904番5
地 目 宅地
地 積 91.19平方メートル

所有者 中央交通株式会社

3 所 在 宇部市野原一丁目
地 番 2904番2
地 目 宅地
地 積 967.27平方メートル

共有者 中央交通株式会社 持分25分の16

4 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の8
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 43.28平方メートル
所有者 中央交通株式会社

5 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の10
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 43.28平方メートル
所有者 中央交通株式会社

6 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 311.86平方メートル
 2階 311.86平方メートル
 3階 311.86平方メートル
 4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の11

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

7 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
 2階 311.86平方メートル
 3階 311.86平方メートル
 4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の12

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

8 (一棟の建物の表示)



令和 7年(ケ)第 20号

令和 7年(ケ)第 21号

物 件 目 録

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の13

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

9 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の15

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 43.28平方メートル



物 件 目 録

所有者 中央交通株式会社

10 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の16
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

11 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の17
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

12 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の18

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

13 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 野原一丁目2904番2の19
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 43.28平方メートル
所有者 中央交通株式会社

14 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の20
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 43.28平方メートル
所有者 中央交通株式会社

15 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の23

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

18 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の24

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社



令和 7年(ケ)第 20号

令和 7年(ケ)第 21号

物 件 明 細 書

令和 8年 2月16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1～18】

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1～18】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～17】

本件所有者が占有している。

【物件番号18】

Aが占有している。同人の占有権限は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

物件1と物件2、物件3の各土地との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 宇部市野原一丁目
地 番 2904番4
地 目 宅地
地 積 96.61平方メートル

所有者 中央交通株式会社

2 所 在 宇部市野原一丁目
地 番 2904番5
地 目 宅地
地 積 91.19平方メートル

所有者 中央交通株式会社

3 所 在 宇部市野原一丁目
地 番 2904番2
地 目 宅地
地 積 967.27平方メートル

共有者 中央交通株式会社 持分25分の16

4 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の8
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 43.28平方メートル
所有者 中央交通株式会社

5 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の10
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 43.28平方メートル
所有者 中央交通株式会社

6 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 311.86平方メートル
 2階 311.86平方メートル
 3階 311.86平方メートル
 4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の11

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

7 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
 2階 311.86平方メートル
 3階 311.86平方メートル
 4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の12

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

8 (一棟の建物の表示)



物 件 目 録

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の13
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 43.28平方メートル
所有者 中央交通株式会社

9 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の15
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 43.28平方メートル



物 件 目 録

所有者 中央交通株式会社

10 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の16
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

11 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の17
種 類 居宅



令和 7年(ケ)第 20号
令和 7年(ケ)第 21号

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

12 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の18

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

13 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)



物 件 目 録

家屋 番号 野原一丁目2904番2の19
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 43.28平方メートル
所有者 中央交通株式会社

14 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の20
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 4階部分 43.28平方メートル
所有者 中央交通株式会社

15 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル



物 件 目 録

3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の21

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

16 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の22

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

17 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の23

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

18 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の24

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社



令和7年（ケ）第20号
令和7年5月16日受理
令和7年 7 月 / 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 | 宇部市野原一丁目 |
| | 地 | 番 | 2904番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 96.61平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 宇部市野原一丁目 |
| | 地 | 番 | 2904番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 91.19平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	山口県宇部市野原一丁目14番10（クローバーハイツ）付近		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が山口地方裁判所令和7年（ケ）第21号事件の物件1土地と一体として、共同住宅（クローバーハイツ）の敷地として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	本件物件1、2各土地と山口地方裁判所令和7年（ケ）第21号事件の物件1土地は一体として共同住宅（クローバーハイツ）の敷地として利用されており、相互の境界は不明確である。 本件物件1、2各土地と山口地方裁判所令和7年（ケ）第21号事件の物件1土地は一括して売却することが相当であると思料する。		
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]		
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）		
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）

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件2土地上に電柱がある。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月20日(火) 11:01~11:02	山口地方法務局 宇部支局	登記事項証明書・公図等交付申請
7年5月20日(火) 15:23~15:30	山口地方法務局 宇部支局	登記事項証明書・公図等受領
7年6月3日(火) 12:25~12:35	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年6月16日(月) 9:40~9:50	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
年 月 日() : ~ :		
年 月 日() : ~ :		
年 月 日() : ~ :		

(特記事項)

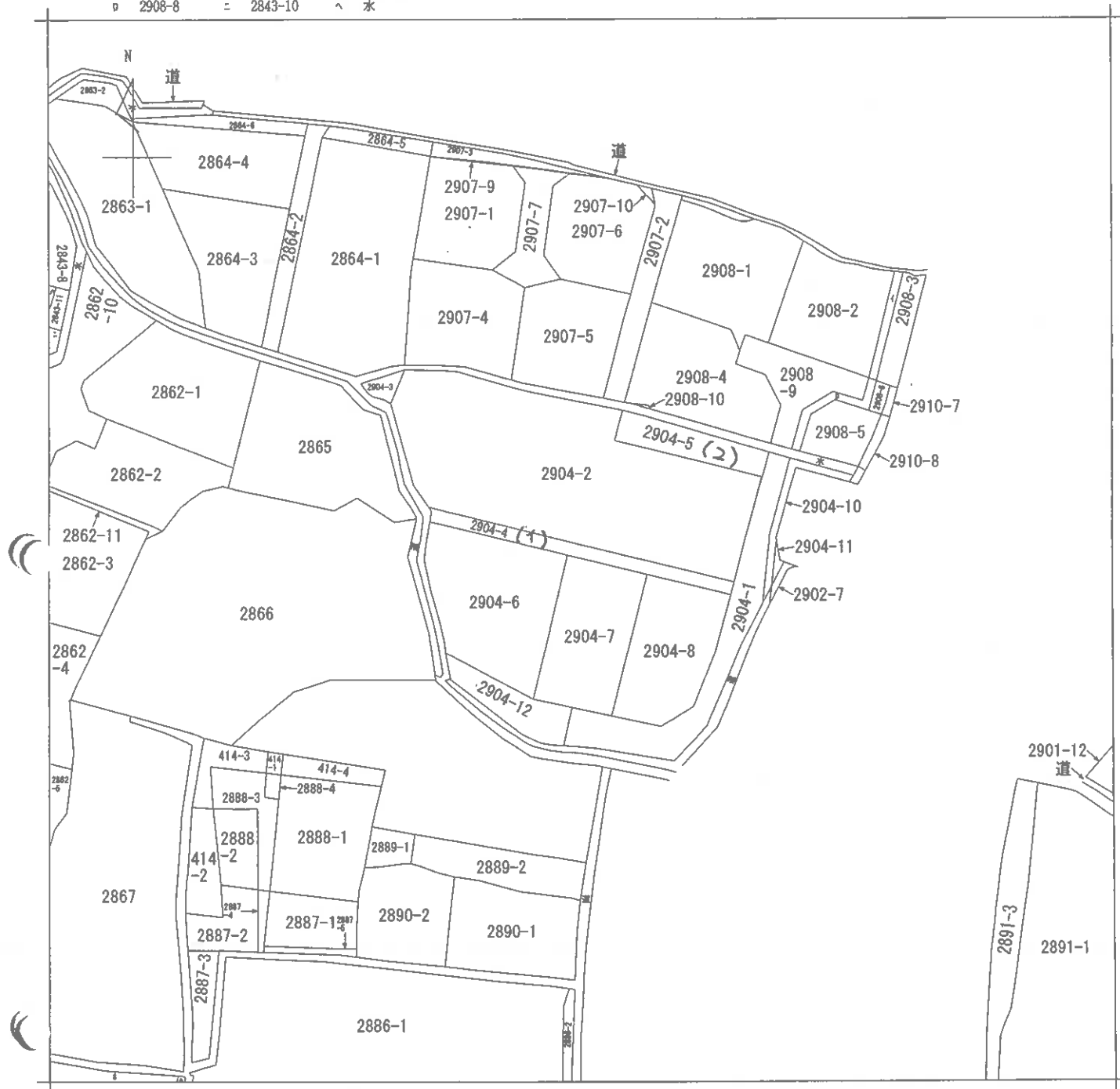
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 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
(4枚目)



請求部	所在	宇部市野原一丁目				地番	2904番4		
出力縮	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		

縮小 (A3-A4)

請求番号 : 18-1

(1/1)

(5 枚目)

公用

體小 (A3→A4)

图号: 18-2

登記年月日：平成4年12月9日

前	2904	後	2904-1	新	2904-1-4~8	2904-1-10~12	2902-2	10~12	1912.12.26	1912.12.26
	-1		-4-5						1902.2.19	1911.11.10

安部 1/11

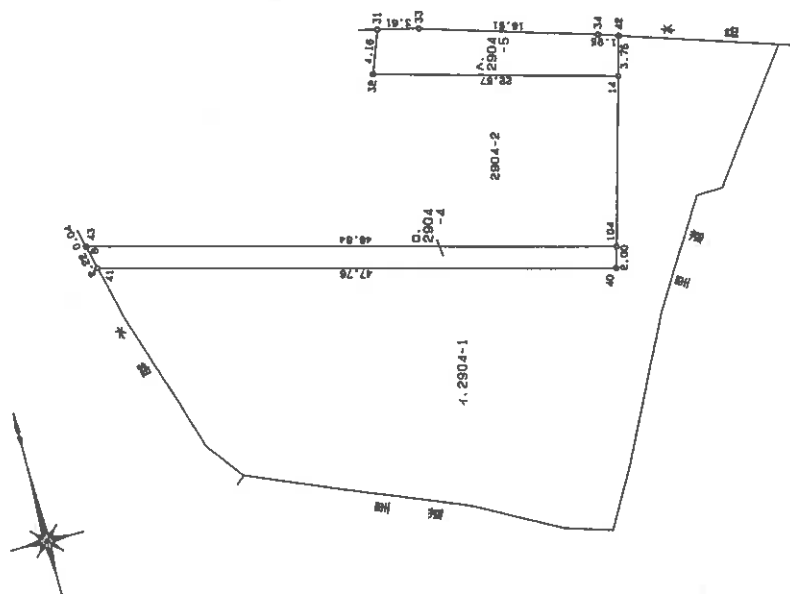
地番	2904-1 2904-4.-5
土地の所在	宇部市野原一丁目

土地積測所在圖

平成4年(2月9日登記

表 續 求 標 座

通番	NO	報號	X	Y	辺長	測線
口. 2904	40	(万儀)	-7.736	46.513	2.00	40-
-4	104	(万儀)	-5.809	47.050	48.84	104-
	43	(測線計)	0.187	-0.187	48.84	43-
	8	(万儀)	5.654	-0.184	0.8	48-
	41	(万儀)	-4.491	0.344	0.22	41-
	40	(万儀)	-7.736	46.513	47.76	40-
		位面積	193.224825	㎡		
		面積	96.6123125	㎡	96.61	㎡
△. 2904	14	(万儀)	9.366	51.280	3.75	14-
-5	42	(底)	12.981	52.288	42-	42-
	34	(万儀)	13.586	50.431	1.95	34-
	33	(底)	18.349	34.619	16.51	33-
	31	(底)	19.225	30.907	3.81	31-
	32	(底)	15.306	29.508	4.16	32-
	14	(万儀)	9.366	51.280	22.57	14-
		位面積	182.390136	㎡		
		面積	91.1950680	㎡	91.19	㎡
△. 2904		公 積 計	1458.178000	㎡		
-1		費 計	187.8073805	㎡		
		費 計	1270.3706195	㎡		1270.37



作製者

4 年 12 月 7 日 (作製)

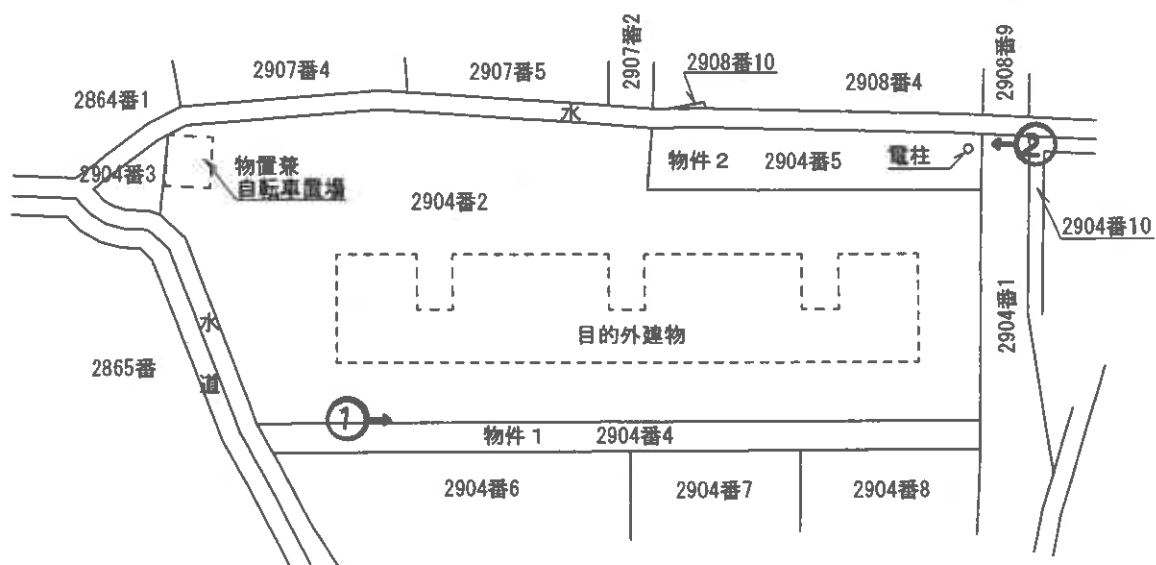
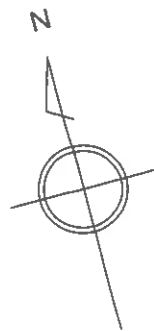
人請早

申請人	地區圖番局
-----	-------

縮尺 1/500

山口県十坪家産調査士会用紙

0035047



縮尺：約1/300

土地の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

事件番号

令和7年(ㄎ)第20号

土地見取図



写真 1

物件 1 土地付近

山口地方裁判所令和 7 年（ケ）第 2 1 号
事件の物件 1 土地付近

本件物件 1 土地付近



写真 2

物件 2 土地付近

本件物件 2 土地付近

令和7年（ケ）第21号
令和7年5月16日受理
令和7年 7 月 / 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 宇部市野原一丁目

地 番 2904番2

地 目 宅地

地 積 967.27平方メートル

共有者 中央交通株式会社 持分25分の16

2 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	311.86平方メートル
	2階	311.86平方メートル
	3階	311.86平方メートル
	4階	311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

3 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	311.86平方メートル
	2階	311.86平方メートル



物 件 目 録

3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の10

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

4 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の11

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

5 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

(2 枚目)



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の12

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

6 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の13

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社



物件目録

7 (一棟の建物の表示)

所 在	宇部市野原一丁目2904番地2
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積	1階 311.86平方メートル 2階 311.86平方メートル 3階 311.86平方メートル 4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	野原一丁目2904番2の15
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積	3階部分 43.28平方メートル
所有者	中央交通株式会社

8 (一棟の建物の表示)

所 在	宇部市野原一丁目2904番地2
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積	1階 311.86平方メートル 2階 311.86平方メートル 3階 311.86平方メートル 4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	野原一丁目2904番2の16
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

9 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	311.86平方メートル
	2階	311.86平方メートル
	3階	311.86平方メートル
	4階	311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の17

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

10 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	311.86平方メートル
	2階	311.86平方メートル
	3階	311.86平方メートル
	4階	311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の18



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

1 1 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	311.86平方メートル
	2階	311.86平方メートル
	3階	311.86平方メートル
	4階	311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の19

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社

1 2 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積	1階	311.86平方メートル
	2階	311.86平方メートル
	3階	311.86平方メートル
	4階	311.86平方メートル

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目 2904 番 2 の 20

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 43.28 平方メートル

所有者 中央交通株式会社

13 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目 2904 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	311.86 平方メートル
	2 階	311.86 平方メートル
	3 階	311.86 平方メートル
	4 階	311.86 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目 2904 番 2 の 21

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 43.28 平方メートル

所有者 中央交通株式会社

14 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目 2904 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 311.86 平方メートル
 2階 311.86 平方メートル
 3階 311.86 平方メートル
 4階 311.86 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の22

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 43.28 平方メートル

所有者 中央交通株式会社

15 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86 平方メートル
 2階 311.86 平方メートル
 3階 311.86 平方メートル
 4階 311.86 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の23

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 43.28 平方メートル

所有者 中央交通株式会社

16 (一棟の建物の表示)

(8 枚目)



物 件 目 録

所 在 宇部市野原一丁目2904番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床 面 積 1階 311.86平方メートル
2階 311.86平方メートル
3階 311.86平方メートル
4階 311.86平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野原一丁目2904番2の24

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 43.28平方メートル

所有者 中央交通株式会社



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	山口県宇部市野原一丁目14番10-142 (クローバーハイツ)	
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 (空き室) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先		
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物 (クローバーハイツ) の敷地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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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

(10枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	山口県宇部市野原一丁目14番10-123 (クローバーハイツ)	
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 (空き室) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先		
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物 (クローバーハイツ) の敷地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		
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ あり 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

(11枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山口県宇部市野原一丁目14番10-133 (クローバーハイツ)	
建物	物件4	
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 (空き室) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分 ~ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先		
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物 (クローバーハイツ) の敷地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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり 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
(12枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県宇部市野原一丁目14番10-143 (クローバーハイツ)		
建物	物件5		
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 (空き室) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分 ~ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先			
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()		
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物 (クローバーハイツ) の敷地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			
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
(13枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県宇部市野原一丁目14番10-114 (クローバーハイツ)		
建物	物件6		
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 (空き室) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先			
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()		
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物 (クローバーハイツ) の敷地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			
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
(14枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	山口県宇部市野原一丁目14番10-134 (クローバーハイツ)	
建 物	物件7	
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 (空き室) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先		
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物 (クローバーハイツ) の敷地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		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ 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
(15枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	山口県宇部市野原一丁目14番10-144 (クローバーハイツ)	
建 物	物件8	
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 (空き室) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先		
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物 (クローバーハイツ) の敷地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		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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

(16枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山口県宇部市野原一丁目14番10-115 (クローバーハイツ)	
建物	物件9	
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 (空き室) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先		
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物 (クローバーハイツ) の敷地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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり ☐ 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
(17枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	山口県宇部市野原一丁目14番10-125 (クローバーハイツ)	
建 物	物件10	
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 (空き室) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先		
その他の事項		
土 地	物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物 (クローバーハイツ) の敷地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		
執行官保管の仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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
(18枚目)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(19枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山口県宇部市野原一丁目14番10-145 (クローバーハイツ)	
建物	物件12	
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 (空き室) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先		
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物 (クローバーハイツ) の敷地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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり 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
 (20枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	山口県宇部市野原一丁目14番10-116 (クローバーハイツ)	
建 物	物件13	
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 (空き室) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先		
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物 (クローバーハイツ) の敷地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		
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
(21枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山口県宇部市野原一丁目14番10-126 (クローバーハイツ)	
建物	物件14	
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 (空き室) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分 ~ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先		
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物 (クローバーハイツ) の敷地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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり ☐ 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
(22枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	山口県宇部市野原一丁目14番10-136 (クローバーハイツ)	
建 物	物件15	
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 (空き室) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先		
その他の事項		
土 地	物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物 (クローバーハイツ) の敷地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		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある ☐ 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
(23枚目)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	山口県宇部市野原一丁目14番10-146 (クローバーハイツ)	
建 物	物件16	
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 (A) 上記の者が本建物内に動産類を残置して占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先		
その他の事項		
土 地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()	
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分所有建物を所有し、一棟の建物 (クローバーハイツ) の敷地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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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
(24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
■債務者兼所有者会社 代表者	1 本件建物15室(物件2～16各建物)は、すべて空き家になっています。 2 本件建物に最後まで入居していた人が退去してから、3、4年は経っています。 私自身は、本件建物15室の内部を見に行ったことがないので、建物内に残置されている動産類の有無や、建物内の状態などは知りません。 仮に動産類が残されていたとしても、少なくとも3、4年以上放置されているのですから、不用品だと思います。 3 本件建物15室の鍵は、債務者兼所有者会社のどこかにあると思いますが、鍵は亡くなった母が管理していたので、私は鍵がどこにあるのか知りません。この度、改めて鍵を探してみましたが、今のところ見つかっていません。 4 本件土地の西側にある簡易物置は、債務者兼所有者会社が設置したものだと思います。 簡易物置の裏側(西側)にある物置兼自転車置場も、債務者兼所有者会社が設置したものだと思います。 (令和7年6月4日電話聴取) 5 物件16建物には、私の姉であるAが入居していました。 Aは6、7年前に物件16建物を退去し、今は海外に住んでいます。 物件16建物内の動産類は、Aの物だと思います。 (令和7年6月16日電話聴取)
■クローバーハイツ入 居者	1 クローバーハイツには管理会社や管理人はいません。 2 以前は、共用の電気代・水道代は、債務者兼所有者会社が各戸月額1000円を取りまとめて徴収して支払っていましたが、2年ほど前からは債務者兼所有者が取りまとめを行わなくなったので、やむを得ず、クローバーハイツの住人が自主的に共用の電気代・水道代を取りまとめて入居者から徴収し、支払う事務を負担しています。 3 物件16建物のエアコン室外機が庇の上に置いてあり、落下すると危険なので撤去するよう債務者兼所有者会社に求めています。対応してもらえず、いつか落下するのではないかと心配しています。 4 物件1土地西側の物置兼自転車置場は、物件1土地内に建っていると思います。 (令和7年6月16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
(25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 物件1土地は、山口地方裁判所令和7年(ケ)第20号事件の物件1、2の各土地と一体として、物件1土地共有者らが一棟の建物(クローバーハイツ)の敷地として使用し、占有している。
- 本件物件1土地と山口地方裁判所令和7年(ケ)第20号事件の物件1、2の各土地相互の境界は不明確である。
- 本件物件1土地と山口地方裁判所令和7年(ケ)第20号事件の物件1、2の各土地は一括して売却することが相当であると思料する。
- 3 物件2、6、7、8、13、14、15、16の各建物の間取り、物件3、4、5、9、10、11、12の各建物の間取りは、それぞれ同じ間取りである。
- 4 物件2～16の各建物はいずれも壁等の塗装の剥がれや黴によると思われる汚れ、壁のひび割れ、床板の損傷、玄関ドアやベランダの手すりなど金属部の錆・腐食などの老朽化が顕著である。
- 特に、物件5建物内部に鳩が侵入しており、物件5建物の各部屋やベランダには鳩の糞が夥しく散乱・堆積している。物件8建物内も、浴室やベランダに鳩の糞が堆積している。そのほか、物件12建物の台所の天井に穴が開いているほか、同建物の和室(4.5畳)の窓ガラスが割れている状況であるなど、維持管理状態は著しく不良である。
- 5 物件7建物内に、前入居者が残置したと思われる箆箆やテーブルなどの動産類がある。
- 6 物件16建物内に、Aが残置したと思われる大量の動産類や廃棄物がある。
- 7 物件1土地の形状は、現地での概測の結果、概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、あくまでも概測による認定であり、物件1土地の形状・境界を確定させるものではない。
- 8 物件1土地西側に物置兼自転車置場(定着物)がある。
- 9 物件1土地西側に簡易物置(動産)がある。
- 10 物件1土地に接する地番2904番1の土地は、宇部市所有の公衆用道路である。
- 11 現状で通路となっている地番2907番2の土地は私有地(所有者:債務者兼所有者会社)である。
- 12 上記意見は、関係人の陳述など現況調査時に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。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月19日(月)	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5月20日(火) 11:02~11:03	山口地方法務局 宇部支局	登記事項証明書・公図等交付申請
7年5月20日(火) 15:30~15:37	山口地方法務局 宇部支局	登記事項証明書・公図等受領
7年6月3日(火) 12:35~13:20	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年6月3日(火) 13:46~13:50	物件所在地	債権者担当者から聞き取り(電話)
7年6月3日(火) 14:38~14:40	物件所在地付近	宇部市役所資産税課職員から聞き取り(電話)
7年6月4日(水) 10:40~10:49	執行官室	債務者兼所有者会社代表者から聞き取り(電話)
7年6月9日(月) 11:07~11:09	執行官室	債務者兼所有者会社代表者に現況調査日時通知(電話)
7年6月16日(月) 9:50~11:45	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、クローバーハイツ入居者から聞き取り(口頭)、債務者兼所有者会社代表者から聞き取り(電話)

(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7年6月16日

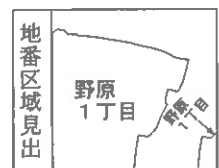
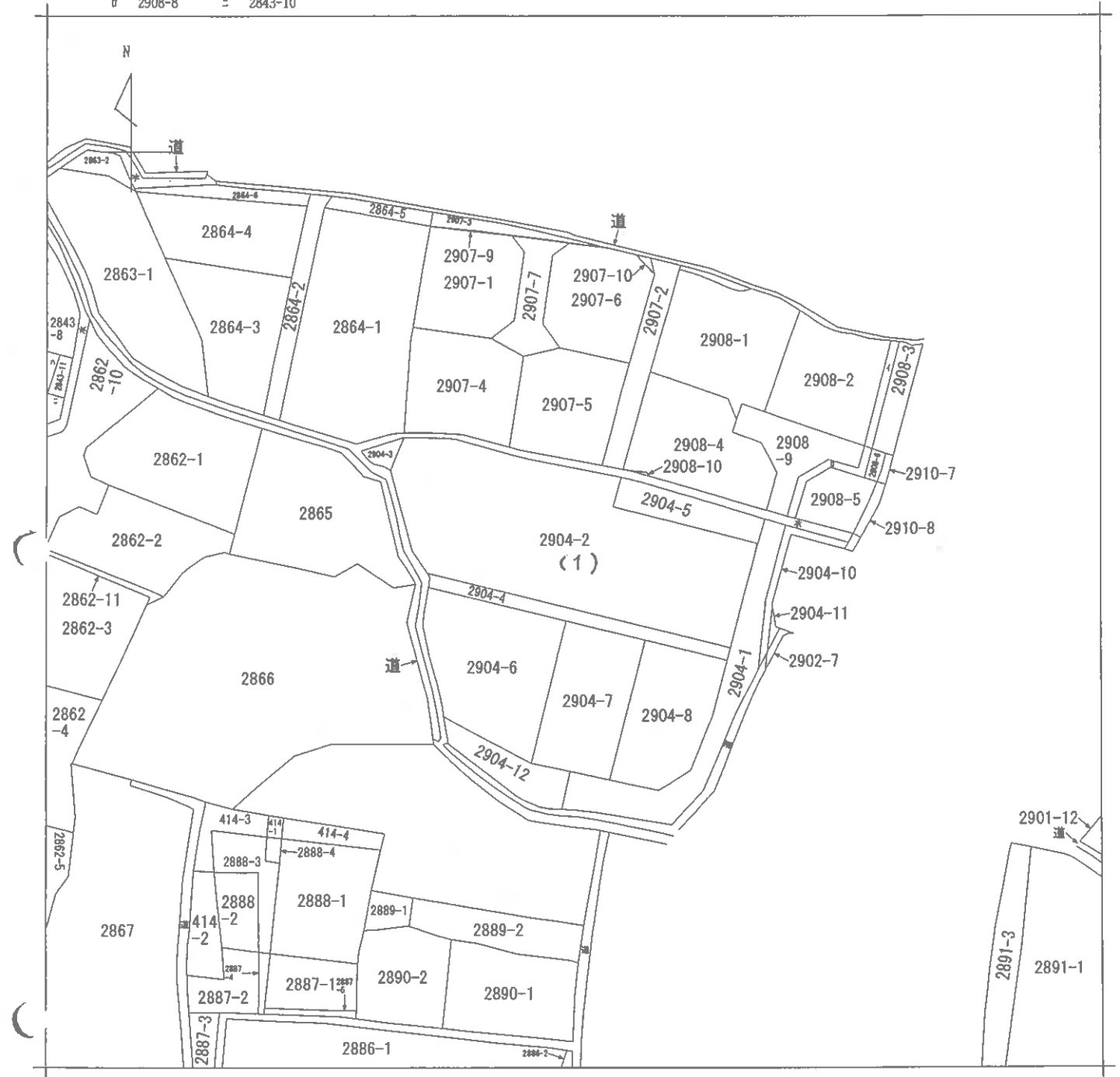
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(27枚目)



請求部	所在	宇部市野原一丁目				地番	2904番2		
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		

縮小 (A3→A4)

前	2904	後	2904-1	新	2904-10-8	-10-12	2902-2
			-2-3				

基準線 昭和58年5月13日 登記

△ A プロップ角
③ プラスチック杭・コンクリート釘

算界 境界線の埋め

- ① プラスチック杭
- ② プラスチック杭
- ③ プラスチック杭
- ④ プラスチック杭
- ⑤ プラスチック杭
- ⑥ コンクリート釘
- ⑦ コンクリート釘
- ⑧ コンクリート釘
- ⑨ コンクリート釘
- ⑩ コンクリート釘

⑤ 2904-2
 $27.50 \times 12.94 = 355.8500$
 $48.83 \times 15.80 = 771.5140$
 $30.70 \times 13.76 = 422.4320$
 $18.70 \times 4.14 = 77.4180$
 $22.70 \times 5.00 = 113.5000$
 $17.60 \times 3.60 = 63.4000$
 $16.00 \times 1.50 = 24.0000$
 $16.20 \times 1.60 = 25.9200$
 $16.20 \times 4.60 = 74.5200$
 $6.40 \times 1.00 = 6.4000$
 $\sum = 1934.5540$
 $\div 2 = 967.2770$
 地積 967.27

① 2904-1
 $2444.500 - (967.277 + 19.643) = 1458.198$
 地積 1458.17

作製者
土地測量士
廣 重 士

昭和58年 5 月 17 日 (作製)

山口県土地家屋調査士会 用紙

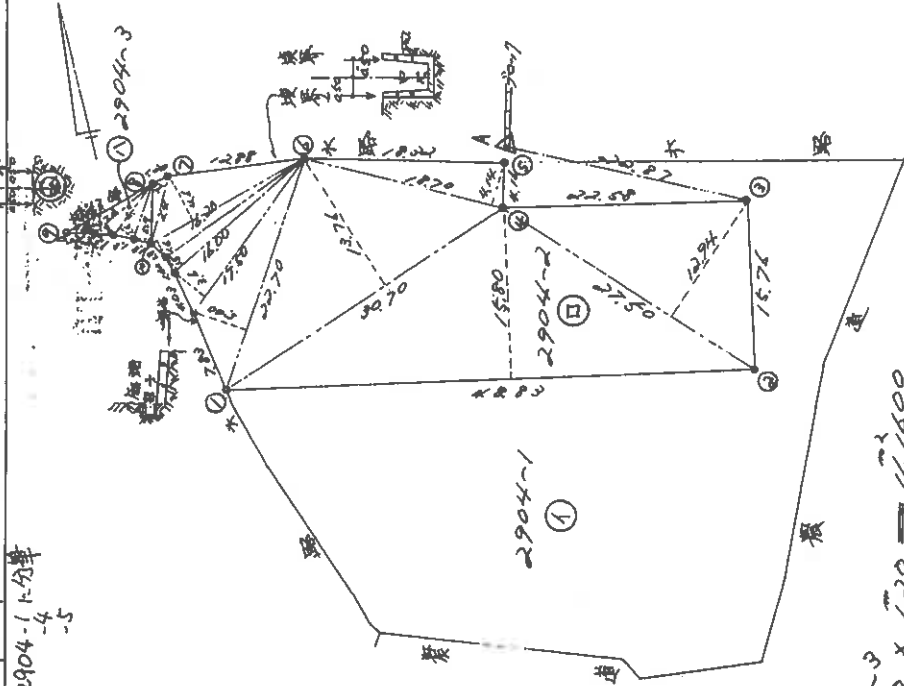
土地所在図
地積測量図

地	番	2904-1
		2904-1-3
		2904-1-3

土地の所在 宇部市大字大字町1丁目

2904-14 2904-1-1 分筆

計算式



① 2904-1
 $9.80 \times 1.20 = 11.7600$
 $7.20 \times 1.20 = 8.6400$
 $2.00 \times 1.60 = 3.2000$
 $5.70 \times 1.70 = 9.6900$
 $\sum = 33.2900$
 $\div 2 = 16.6450$
 地積 16.64

申請人

地図番号

1/500

0035046

縮小 (A3-A4)

(29 枚目)

各階平面図

建物図面 (各階平面図)

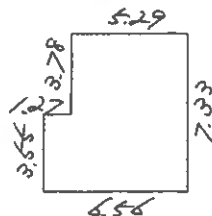
家屋番号 沖原郡2904番地208

建物の所在 沖原郡大宮町2904番地2

野原一丁目

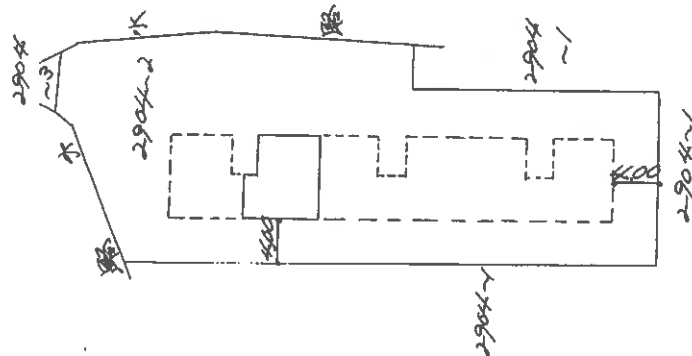
昭和58年5月13日 登記

建物の存する部分 全階



$$\begin{aligned} 7.33 \times 6.29 &= 38.7757 \\ 3.65 \times 1.27 &= 4.5085 \\ \hline \text{計} &= 43.2842 \end{aligned}$$

床面積 43.28^{m²}



作製者

58年々月>8作製)

縮尺 1/250

申請人

0035352

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

圖面各階

建 物 圖 面
(各階平面圖)

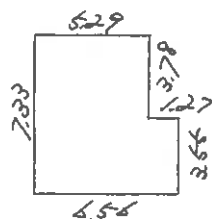
房屋番号 水産部294番2040

建築物の所在
宇都宮市大宮町新宮町内-2904番地-2

野原—丁目

昭和58年5月13日登記

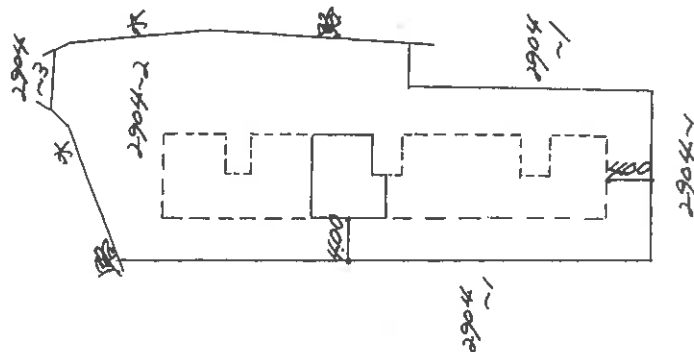
遺物の存す部分 2階



$$\begin{array}{r} 7.33 \times 629 = 387757 \\ 355 \times 127 = 45085 \\ \hline 432842 \end{array}$$

床每積

82.28



作者

其方之目之日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人 類 母

0035354

縮尺

縮小 (A3→A4)

(33 救回)

縮小 (A3→A4)

請求番号：19-5

$$\frac{(2/2)}{}$$

建物図面
(各階平面図)

圖面階各

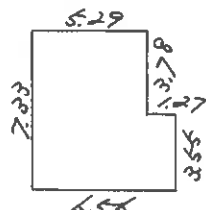
家 庭 番 号 2904第2012

建築物の所在 京都府大宮市御幸町内 2904 番地2

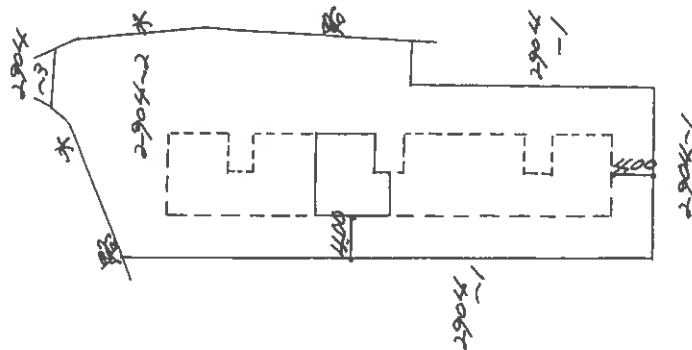
野原一丁目

昭和58年5月13日登記

3階 部分の存在


$$\begin{array}{r} 7.03 \times 6.29 = 38.7767 \\ 3.56 \times 1.27 = 4.5085 \\ \hline 43.2852 \end{array}$$

本面積 43.28



作者

●年々目／＼日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

0035355

縮尺 $\frac{1}{500}$

建築物図面
(各階平面図)

圖面階各

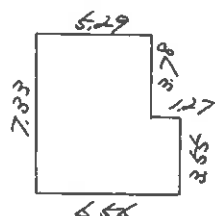
房屋编号 290452012

建築物の所在

丁原

昭和58年5月13日登記

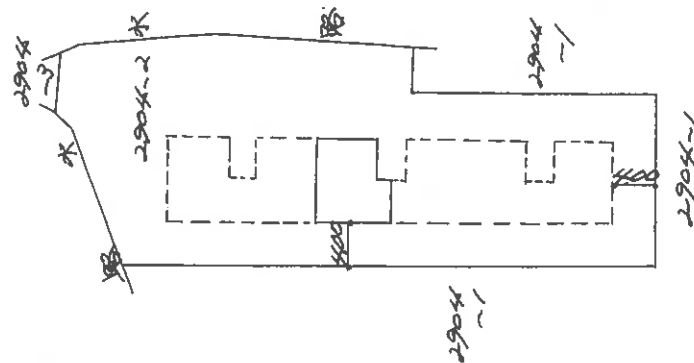
是點のなる部分々々



$$\begin{array}{r} 7.23 \times 5.29 = 38.7757 \\ 3.58 \times 1.27 = 4.5586 \\ \hline 43.2942 \end{array}$$

宋何遜

222



作者

年々月／＼日作製)

$$\frac{1}{250} \text{ 缩尺}$$

申請人

0035356

500
—
英尺

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

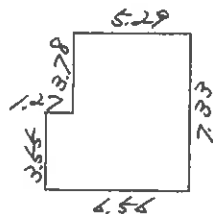
家屋番号 沖原部2904番地201号

建物の所在 京都府大津市宇陀郡宇陀町2904番地202

野原一丁目

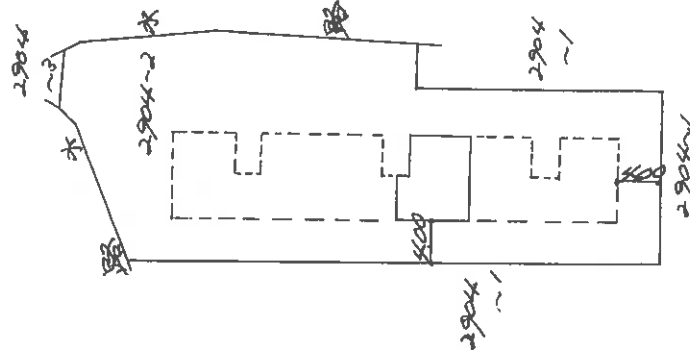
昭和58年5月13日 登記

建物の存する部分 / 階



$$\begin{aligned} 7.33 \times 5.29 &= 38.7757 \\ 2.58 \times 2.78 &= 7.1724 \\ \hline \text{計} &= 45.9481 \end{aligned}$$

床面積 45.9481



作製者

昭和58年5月13日(作製)

縮尺 1/250

申請人

0035357

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

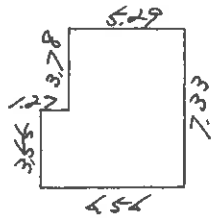
家屋番号 中東部2904番201号

建物の所在 宇都宮市大宮2丁目2904番地2

野原一丁目

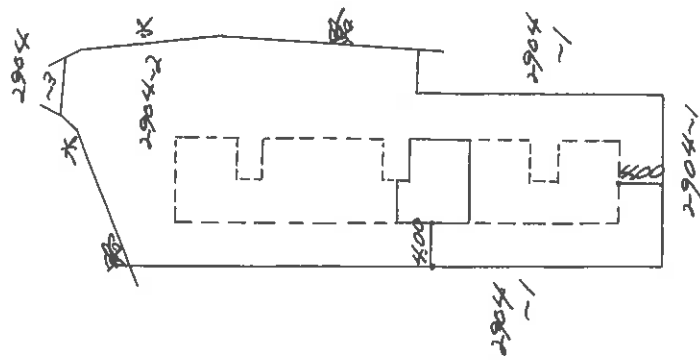
昭和58年5月13日 登記

建物の存する部分 3階



7.33 × 5.29 = 38.7757
3.55 × 3.78 = 13.359
43.2854
計 43.2854

床面積 43.28



作製者

年 月 日 (28作製)

縮尺 1/250

申請人

0035359

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

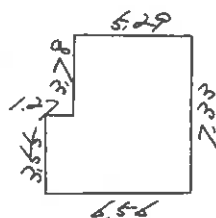
家屋番号 中野区2904番2016

建物の所在 中野区大塚2丁目1番2016

野原一丁目

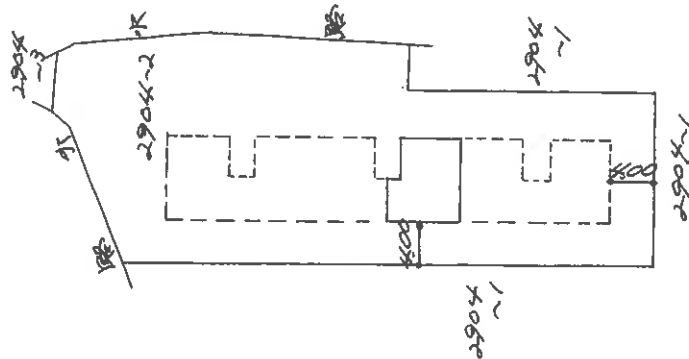
昭和58年5月13日 登記

建築物の存する部分 4階



7.33 x 5.29 = 38.7757
3.65 x 1.27 = 4.5085
計 = 43.2842

床面積 43.28



0035360

作製者

昭和58年5月17日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

縮小 (A3→A4)

(38 教團)

(2/2)

建筑物剖面
(各階平面図)

家屋番号 2904番20/8

建築物の所在
~~宇都宮市大字神宮寺町~~ 2904番地2

野原一丁目

昭和58年5月13日登記

建築物のなる部分 / 塔

圖面
階平
各面

家屋番号 棟別 2904番20/5

建物の所在

...
...
...
...
...

野原一丁目

昭和58年5月13日登記

建築物のなる部分 / 塔

A hand-drawn floor plan of a building. The plan shows a large rectangular area with a dashed line indicating a central corridor or partition. The dimensions are given in feet (ft) and inches (in). The top boundary is labeled 290 ft. The left boundary is labeled 290 ft. The bottom boundary is labeled 290 ft. The right boundary is labeled 290 ft. The area is divided into several sections, with some sections labeled 290 ft. The plan includes a small rectangular area on the right side, possibly a bathroom or kitchen, and a larger rectangular area on the left side, possibly a living room or dining area. The dashed line indicates a central corridor or partition.

$$\begin{array}{r} 7.23 \times 5.29 = 38.7757 \\ 3.56 \times 1.27 = 4.50856 \\ \hline 43.28426 \end{array}$$

來函覆 43.28

作者

二〇一〇年七月（制作日）

山口県宝地家屋調査士会 用紙

人
畫
田

$$\frac{1}{250} \text{ 縮尺}$$

0035361

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

(39 教目)

(2/2)

圖面
階平
各面

建筑物剖面
(各階平面図)

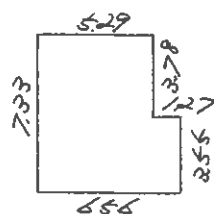
家屋番号 冲野部2904番2018

建築物の所在
宇都宮大学对新宿区内 2904番地2

野原一丁目

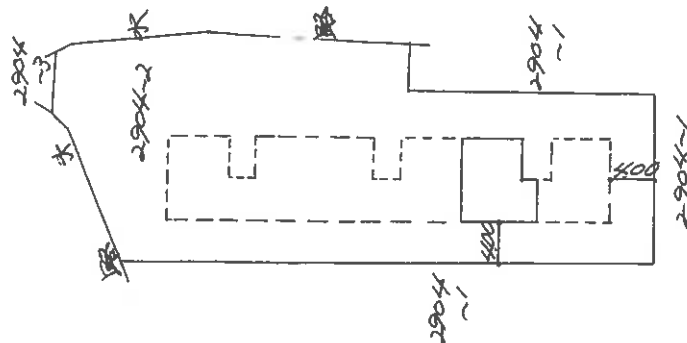
昭和58年5月13日登記

事物の存する部分 2階



$2.33 \times 5.29 = 387767$
 $2.55 \times 1.27 = 45085$
 432842

束面磚 43.28



作者

年月ノ日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人讀

縮尺 1/500

0035362

調查士會用紙

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

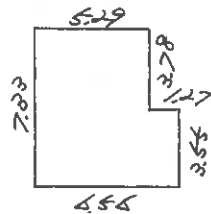
家屋番号 沖中郡2904番地2の1

建物の所在 沖中郡大宮町新田家屋内 2904番地2

野原一丁目

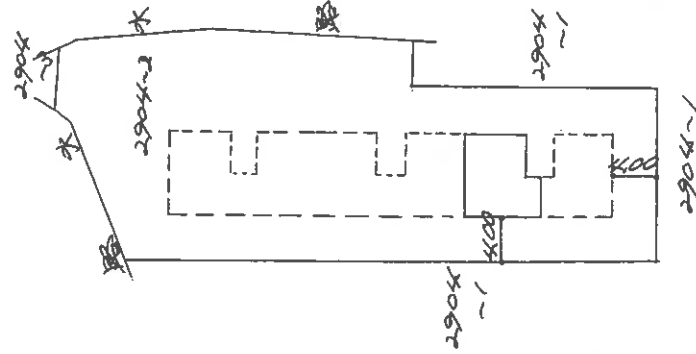
昭和58年5月13日登記

建築の存続部分の略



$$\begin{aligned} 7.80 \times 5.29 &= 41.267 \\ 2.55 \times 1.27 &= 3.2385 \\ \hline &= 44.5055 \end{aligned}$$

床面積 44.505



0035363

作製者

年々月(7日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

(40 枚目)

各階平面図

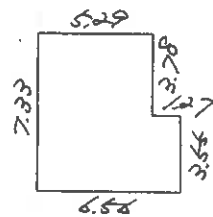
建物図面
(各階平面図)

家屋番号	冲床部2904番2の2
建物の所在	冲床部2904番2の2 2904番地2

野原一丁目

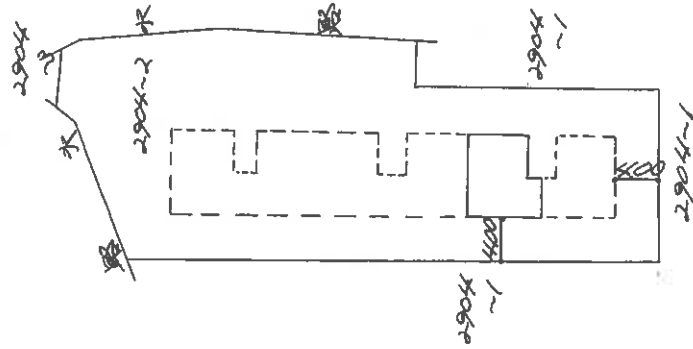
昭和58年5月13日 登記

建物の存続部分 へ増



$$\begin{aligned} 7.33 \times 3.54 &= 26.1582 \\ 3.54 \times 1.27 &= 4.5018 \\ \hline \text{計} &= 30.6600 \end{aligned}$$

床面積 43.28



作製者

年 月 日 (28日作製)

縮尺 1/250

申請人

0035364

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

各階平面図

建物図面 (各階平面図)

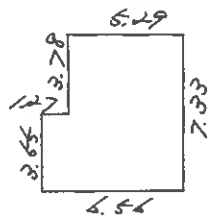
家屋番号 沖中町2904番地の2

建物の所在 沖中町2904番地内 2904番地の2

野原一丁目

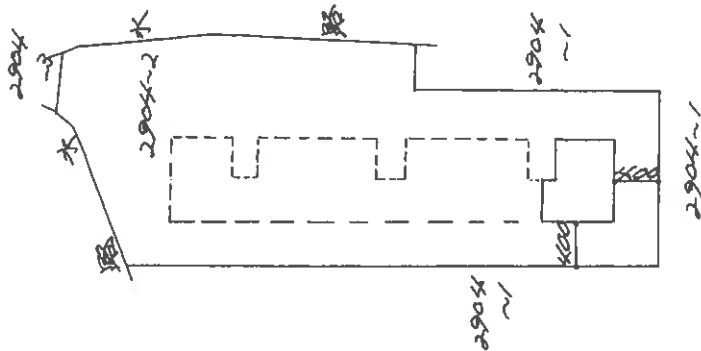
昭和58年5月13日 登記

建物の存続部分 / 階



7.33 x 6.29 = 38.77
3.65 x 1.27 = 4.54
計 = 43.31

床面積 43.31



作製者

昭和58年5月13日(作製)

縮尺 1/250

申請人

0035365

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

(42 枚目)

建築物圖面
(各階平面圖)

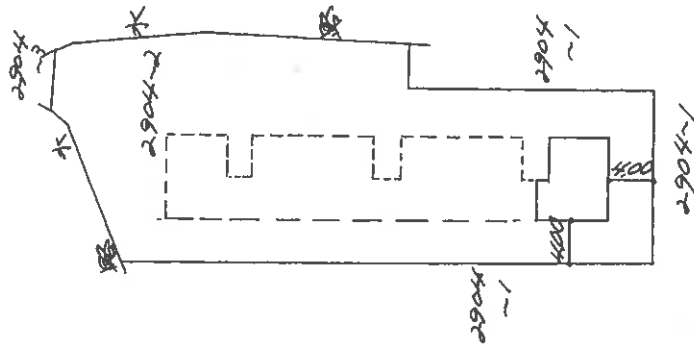
(各階平面図)

2904 第 2

野原一丁目

昭和58年5月13日登記

建築物の存する部分と隣



作者

今年六月一日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

縮尺

0035366

小 (A3→A4)

(43 教目)

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

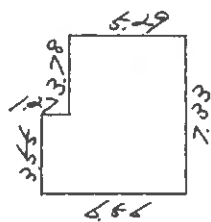
家屋番号 中央区2904番地の23

建物の所在 中央区大塚2丁目1番地2904番地2

野原一丁目

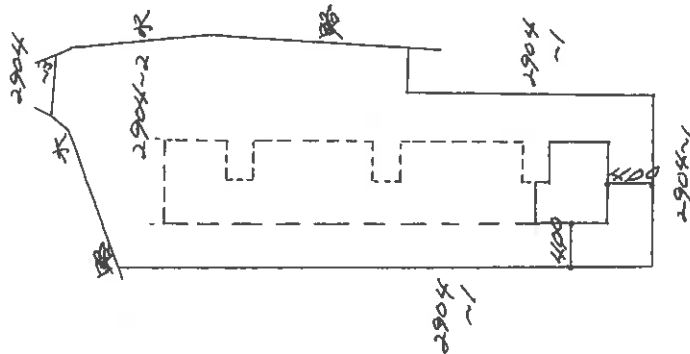
昭和58年5月13日 登記

建物の存続部分 3階



$$\begin{aligned} 7.03 \times 5.29 &= 37.1757 \\ 3.55 \times 3.28 &= 11.644 \\ \hline \text{計} &= 48.8197 \end{aligned}$$

床面積 48.82[㎡]



作製者

伊年 5月17日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

0035367

縮小 (A3→A4)

(44 枚目)

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

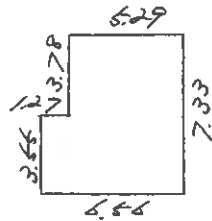
家屋番号 中野区2204番地202号

建物の所在 中野区大宮中野郵便局内 2204番地202号

野原一丁目

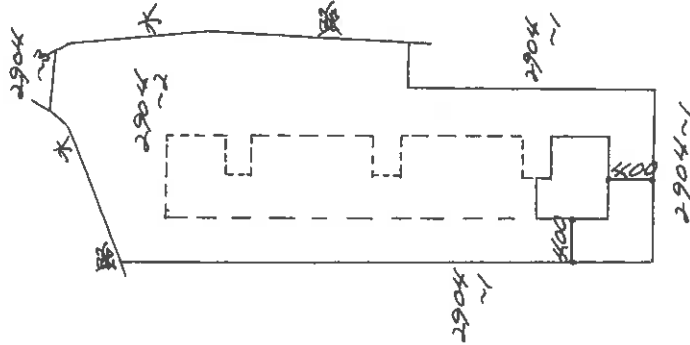
昭和58年5月13日 登記

建築物の存する部分 4階



$$\begin{aligned} 7.33 \times 5.29 &= 38.7767 \\ 3.55 \times 1.27 &= 4.5085 \\ \hline \text{計} &= 43.2852 \end{aligned}$$

床面積 43.28



作製者

昭和58年4月17日(作製)

縮尺 1/250

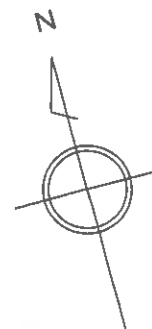
申請人

縮尺 1/500

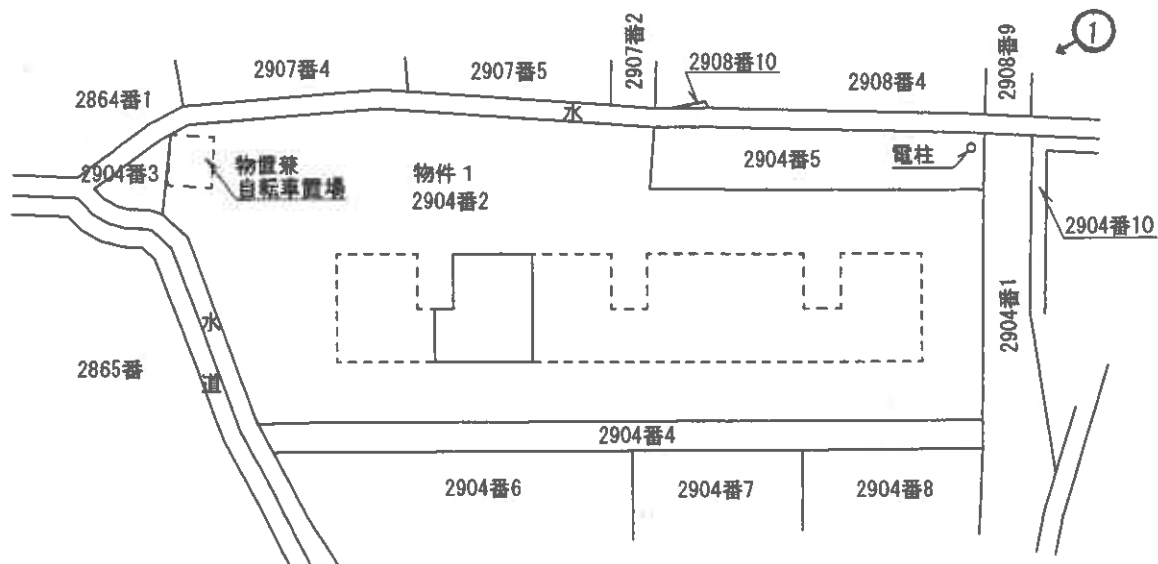
0035368

縮小 (A3→A4)

(45 枚目)



建物の存する部分 4階 1142号室



物件 2

縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

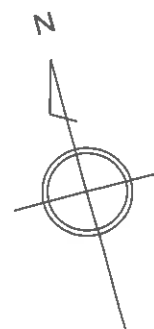


写真撮影位置方向

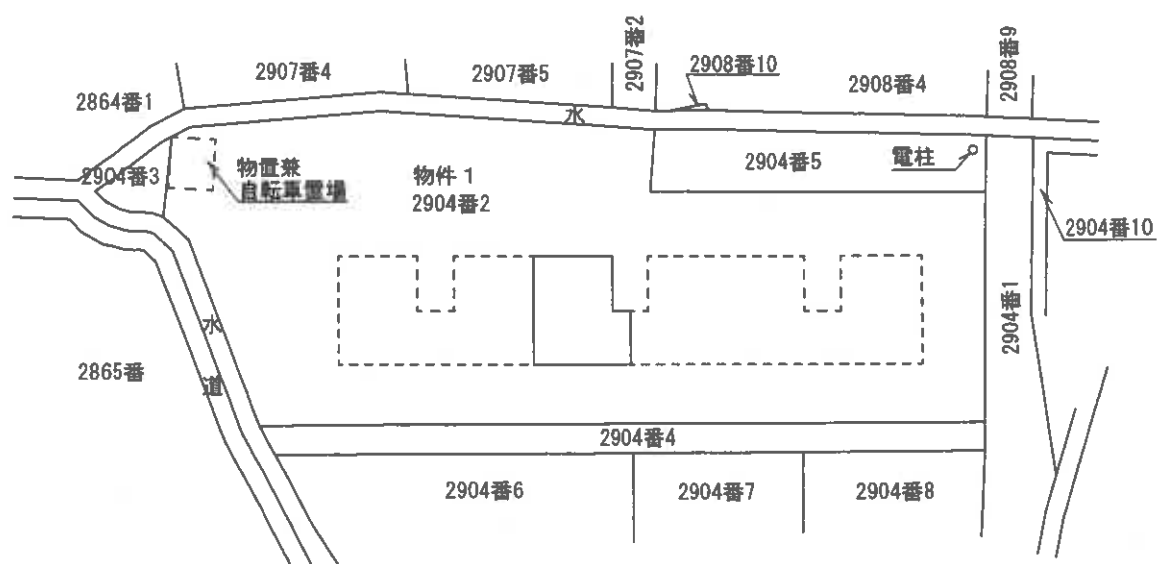
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



建物の存する部分 2階 1123号室



物件 3

縮尺：約1/300

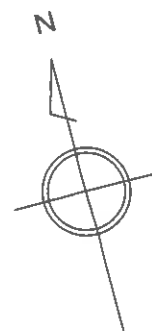
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

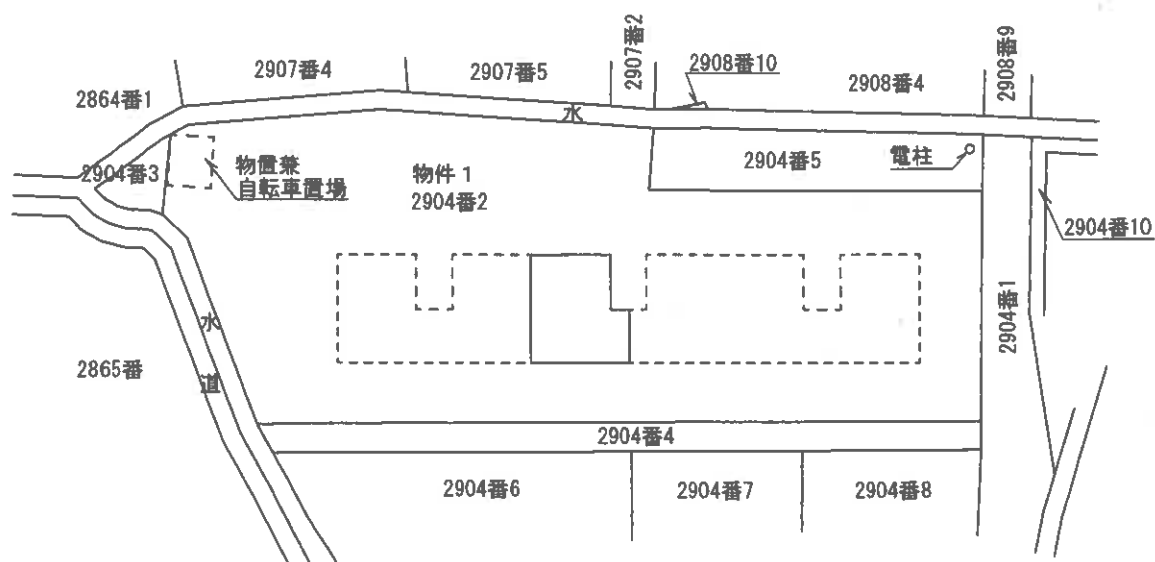
事件番号

令和7年(々)第21号

土地建物位置関係図



建物の存する部分 3階 1133号室



物件 4

縮尺：約1/300

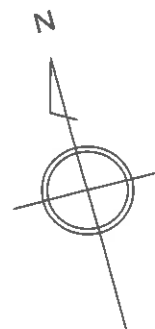
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

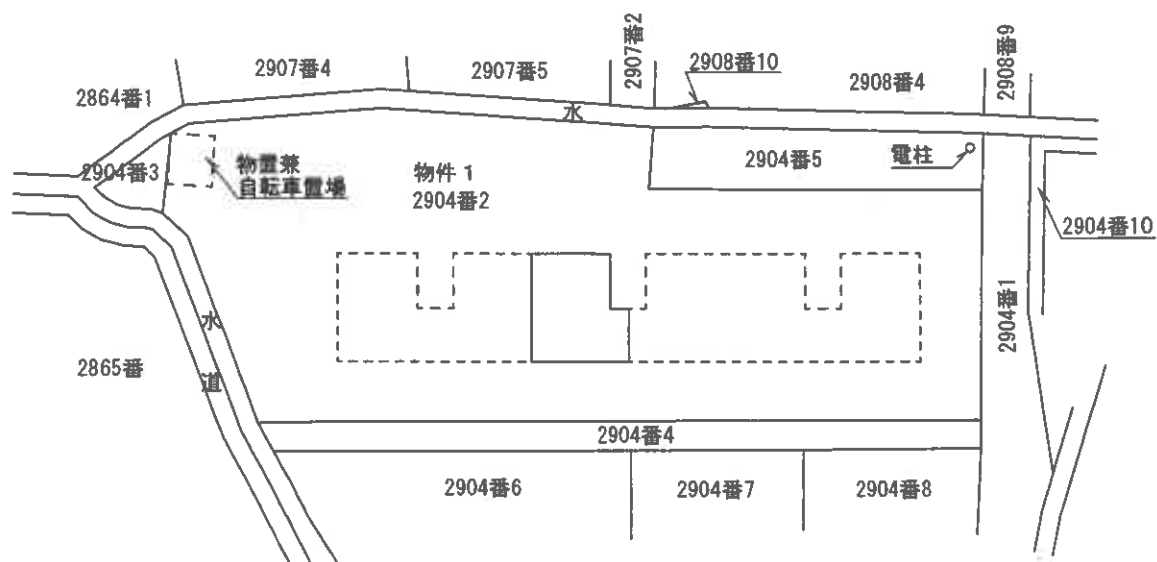
事件番号

令和7年(ㄱ)第21号

土地建物位置関係図



建物の存する部分 4階 1143号室



物件 5

縮尺：約1/300

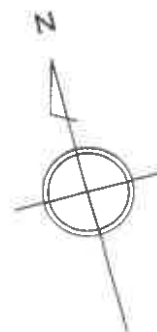
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

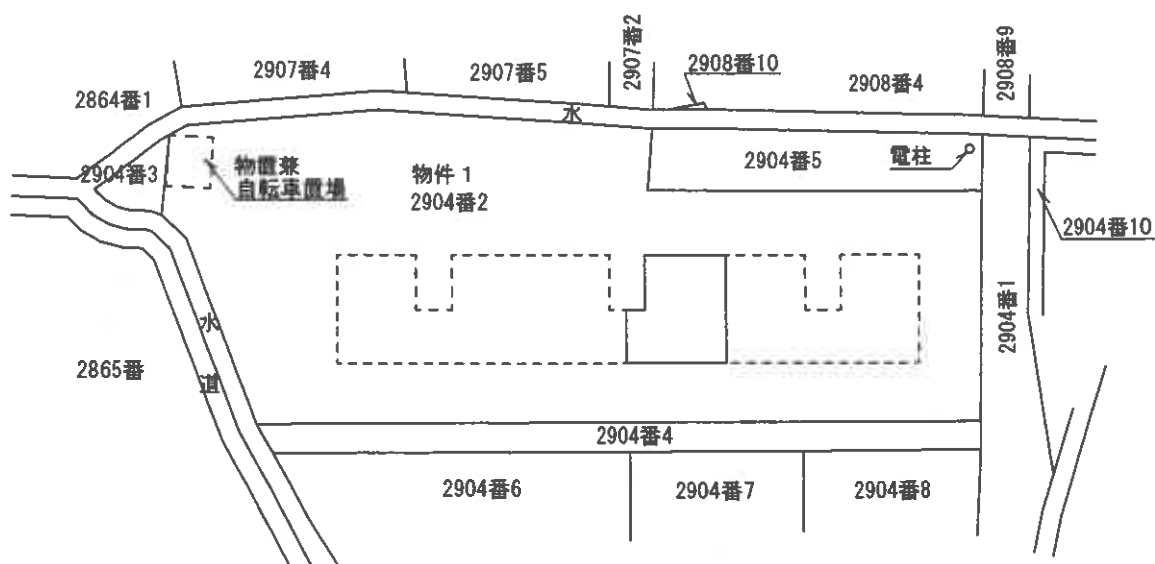
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



建物の存する部分 1階 1114号室



物件 6

縮尺：約1/300

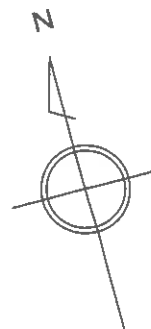
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

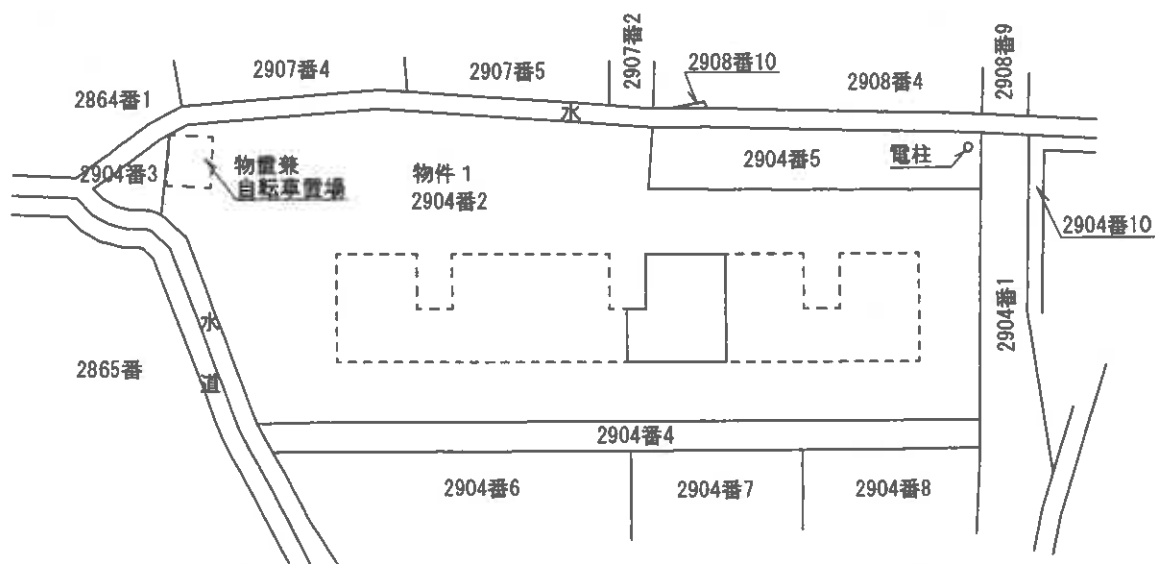
事件番号

令和7年(ㄱ)第21号

土地建物位置関係図



建物の存する部分 3階 1134号室



物件 7

縮尺：約1/300

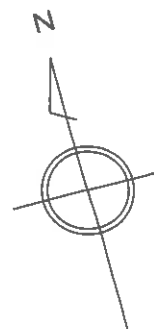
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

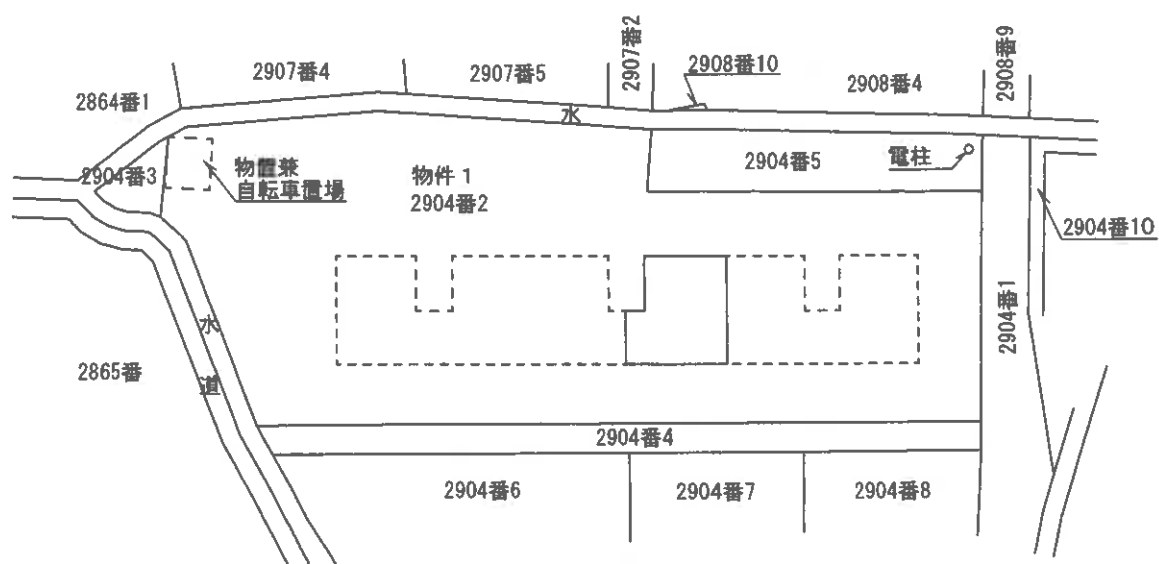
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



建物の存する部分 4階 1144号室



物件 8

縮尺：約1/300

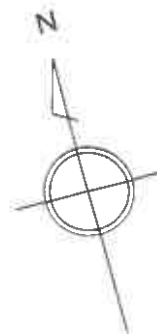
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

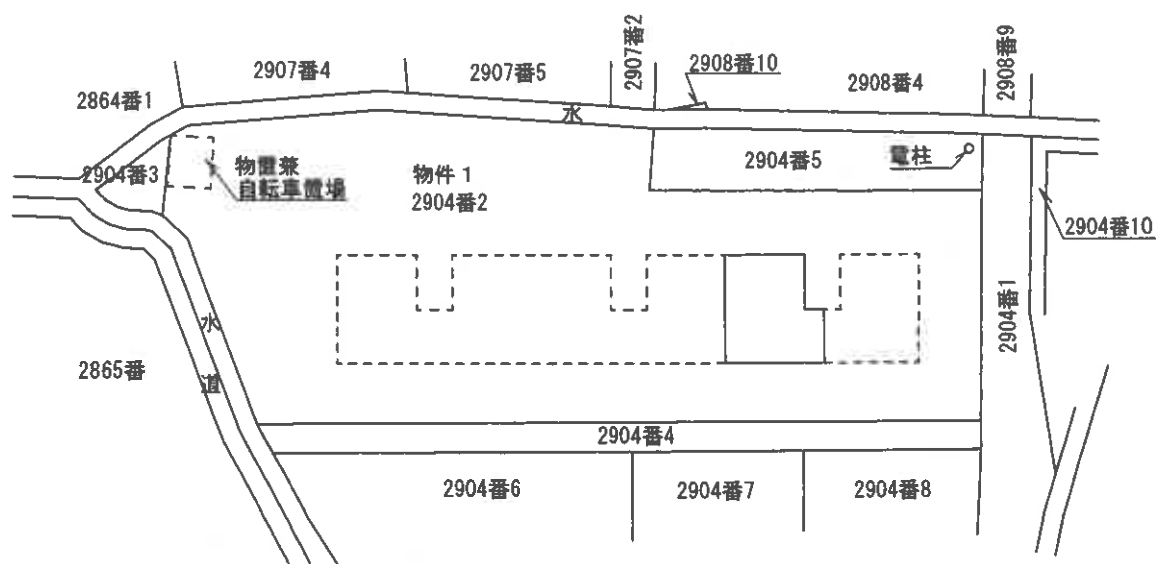
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



建物の存する部分 1階 1115号室



物件 9

縮尺：約1/300

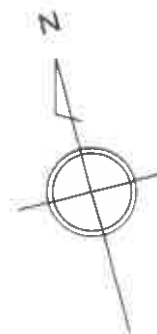
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

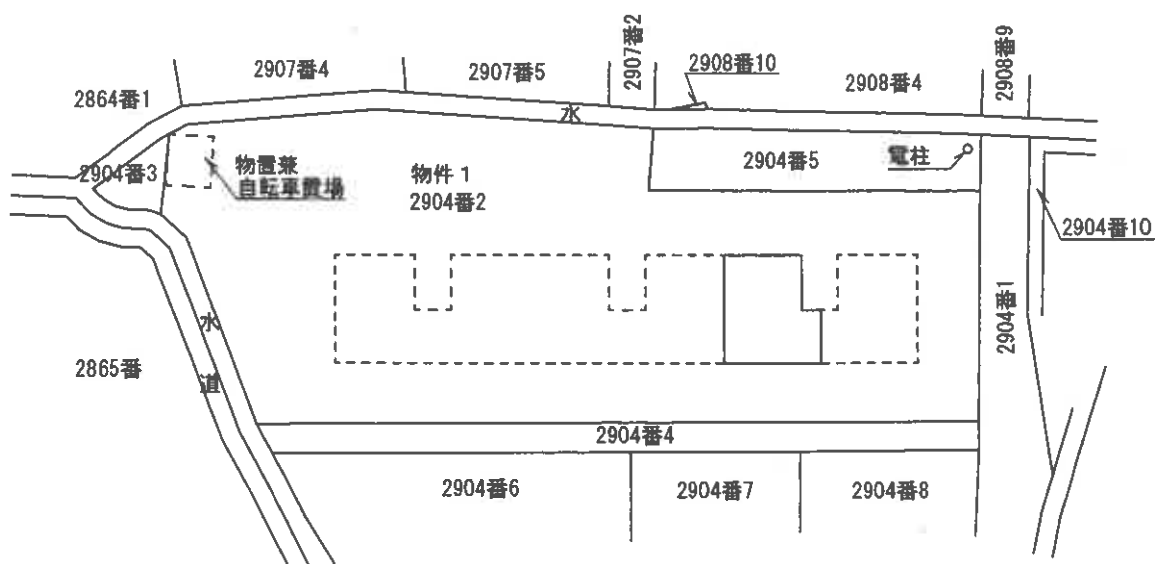
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



建物の存する部分 2階 1125号室



物件10

縮尺：約1/300

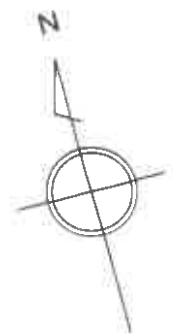
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

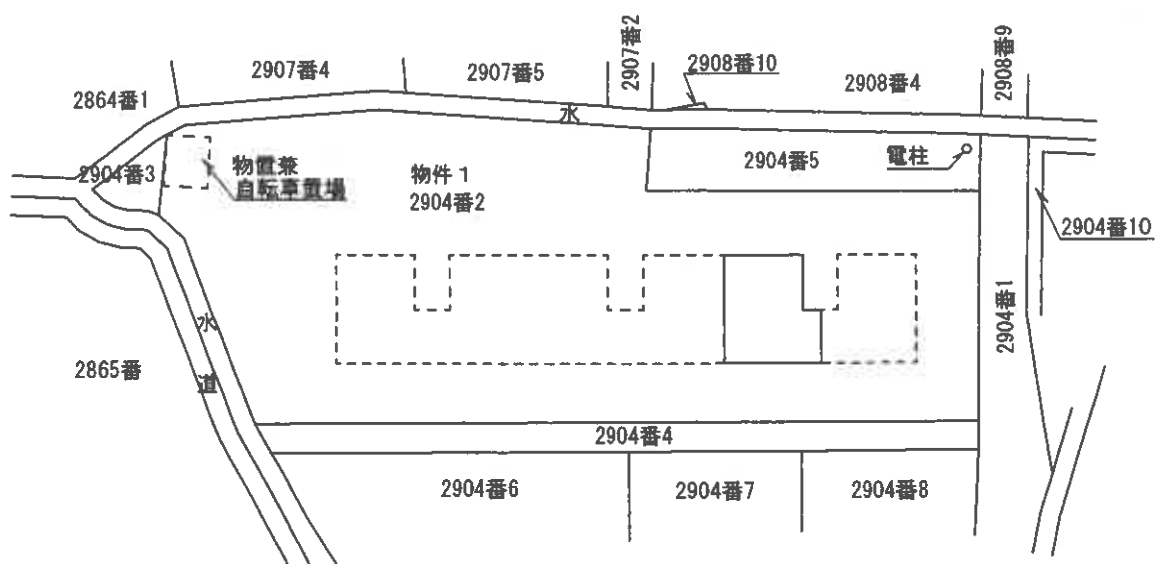
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



建物の存する部分 3階 1135号室



物件 1 1

縮尺：約1/300

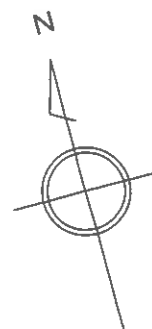
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

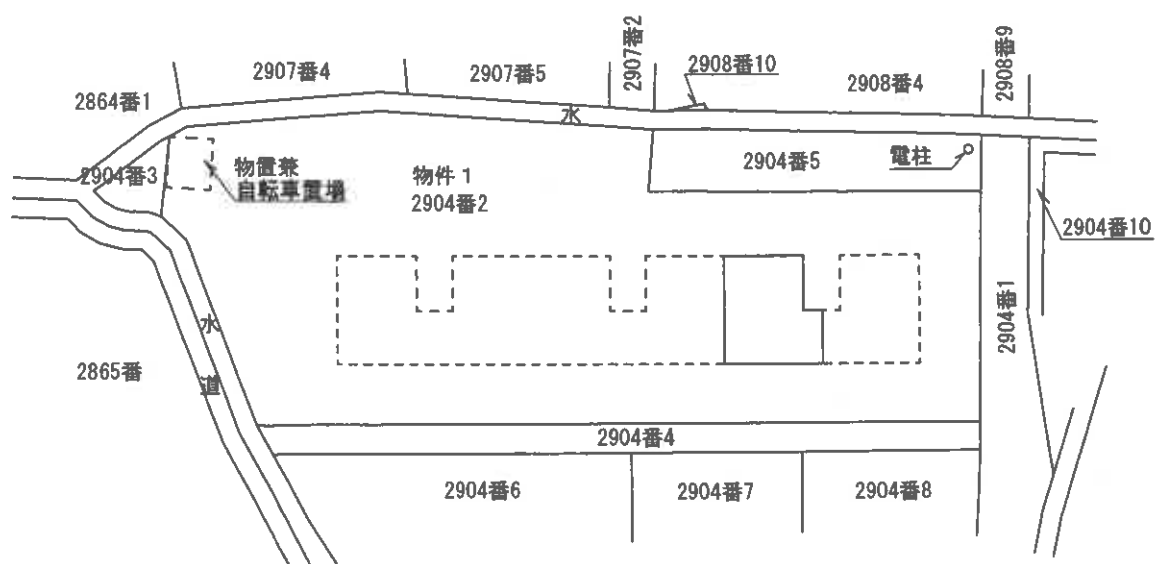
事件番号

令和7年(々)第21号

土地建物位置関係図



建物の存する部分 4階 1145号室



物件 1 2

縮尺：約1/300

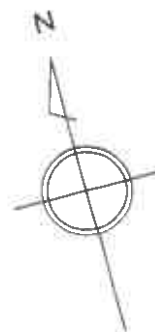
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

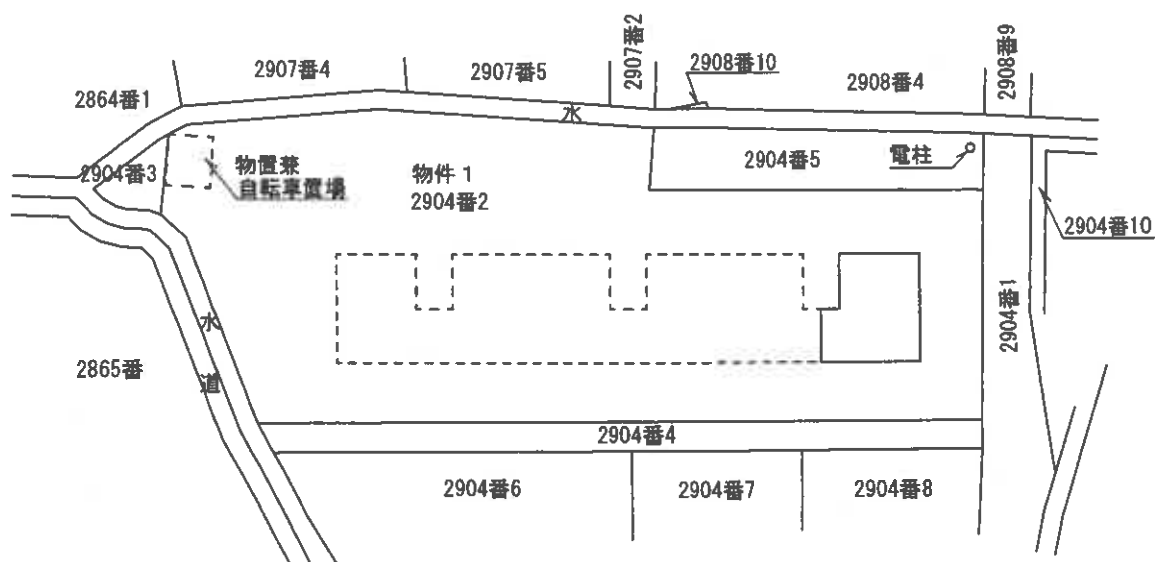
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



建物の存する部分 1階 1116号室



物件 1 3

縮尺：約1/300

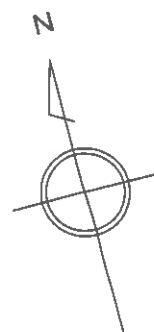
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

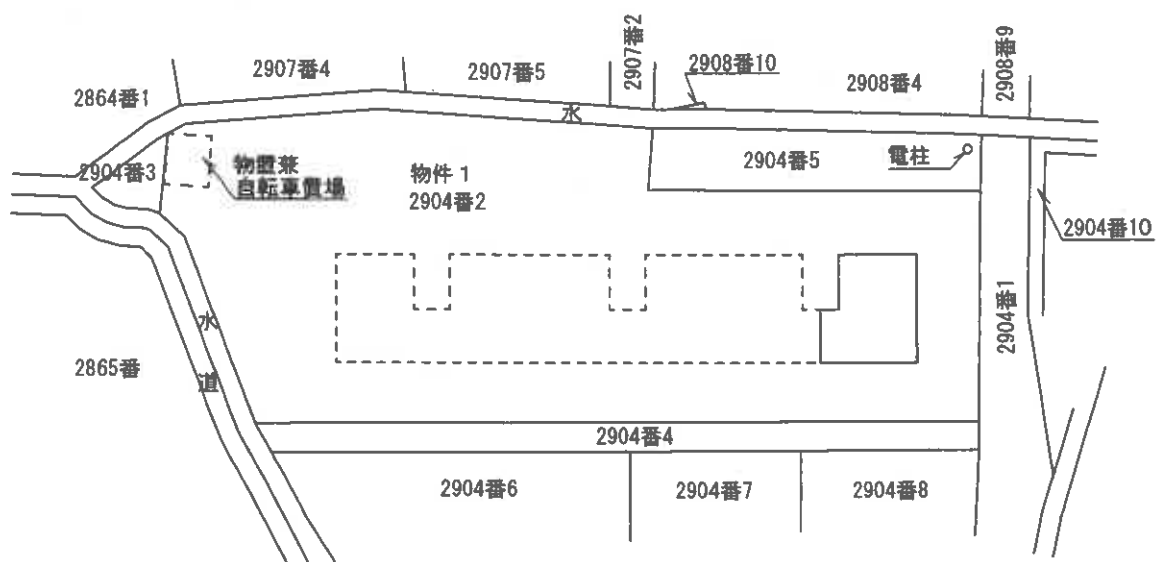
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



建物の存する部分 2階 1126号室



物件14

縮尺：約1/300

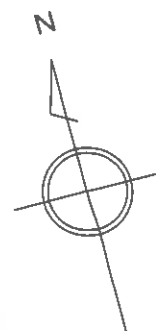
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

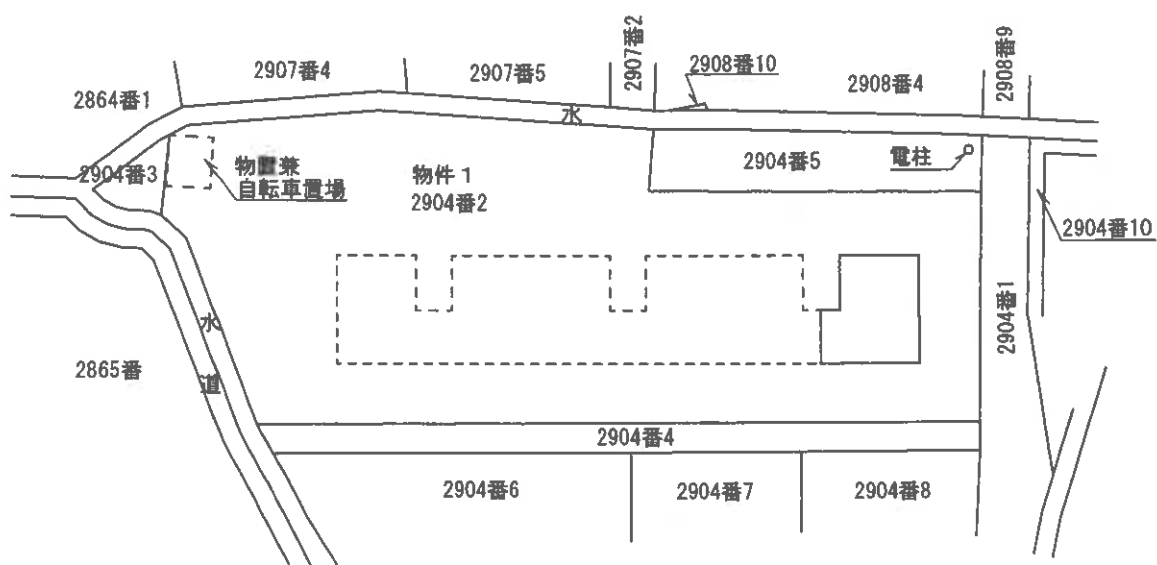
事件番号

令和7年(々)第21号

土地建物位置関係図



建物の存する部分 3階 1136号室



物件 1 5

縮尺：約1/300

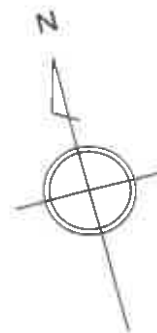
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

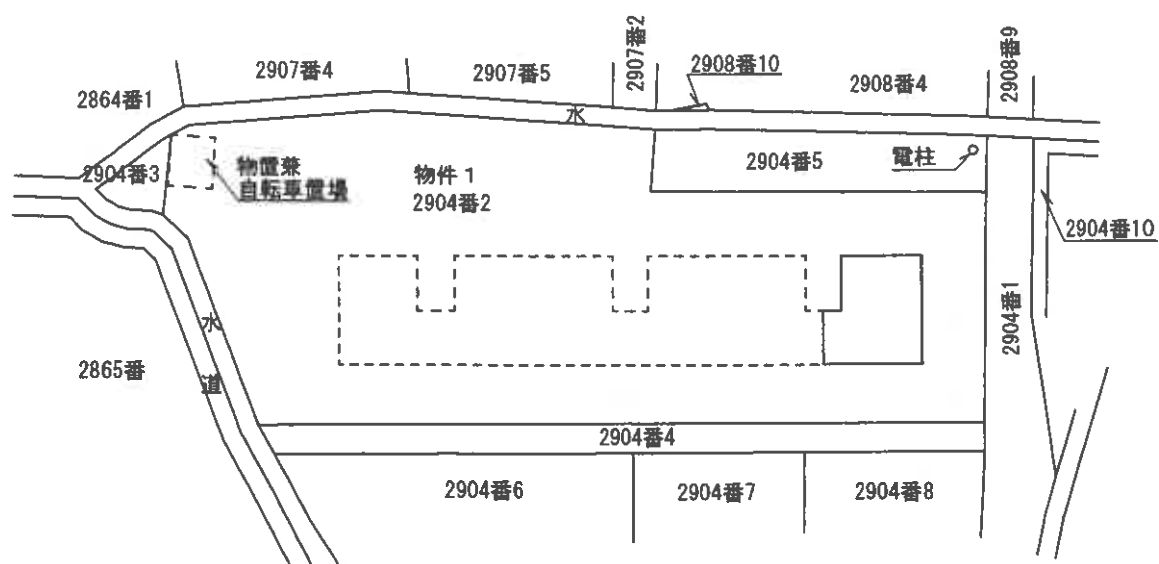
事件番号

令和7年(ㄎ)第21号

土地建物位置関係図



建物の存する部分 4階 1146号室



物件 1 6

縮尺：約1/300

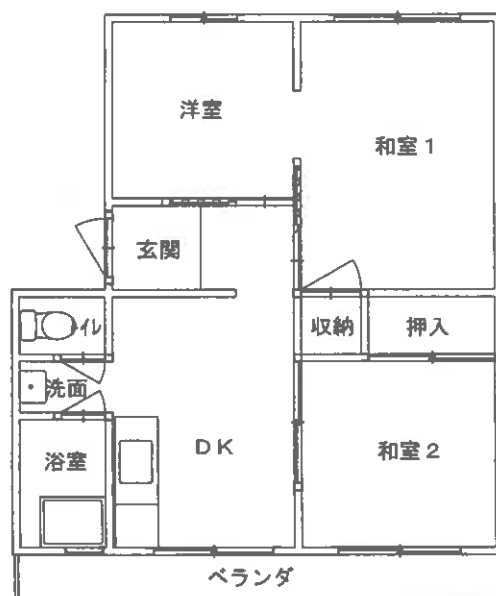
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

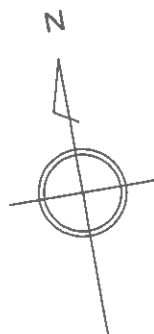
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



1142号室



物件 2

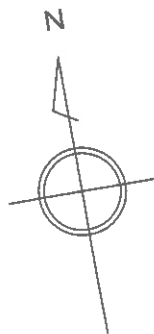
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の8	縮尺：約1/100
間 取 図		



1123号室



物件3

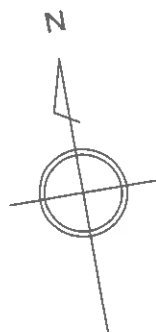
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の10	縮尺: 約1/100
間 取 図		



1133号室



物件 4

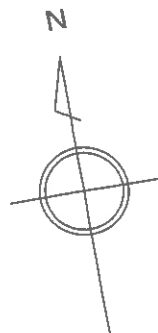
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の11	縮尺：約1/100
間 取 図		



1143号室

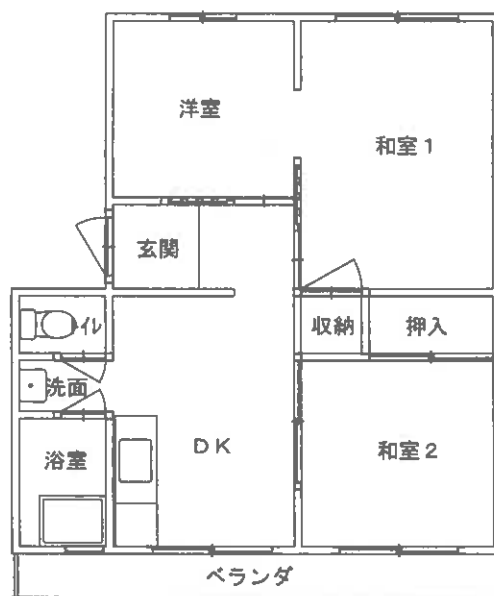


物件 5

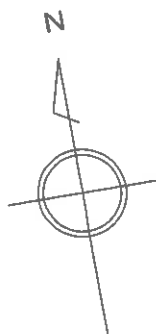
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の12	縮尺: 約1/100
間 取 図		



1114号室

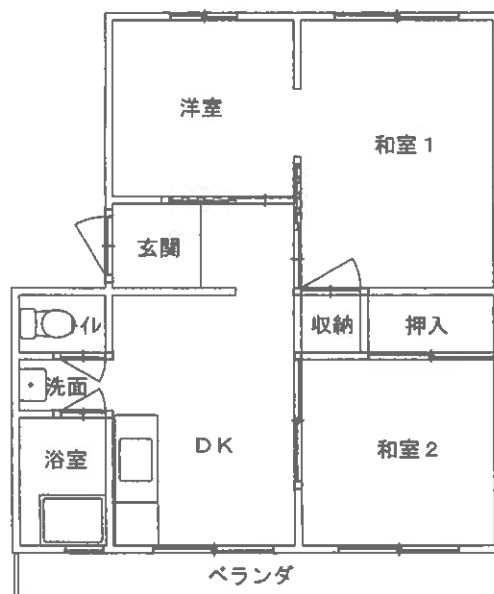


物件 6

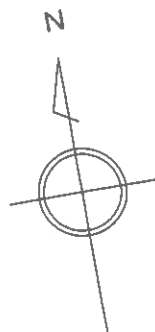
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の13	縮尺：約1/100
間 取 図		



1134号室

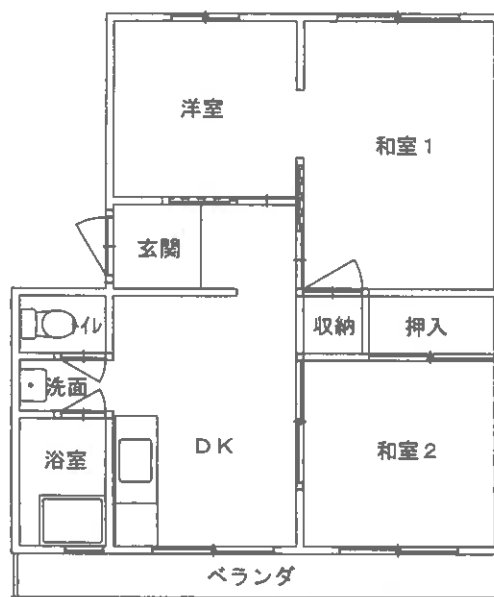


物件 7

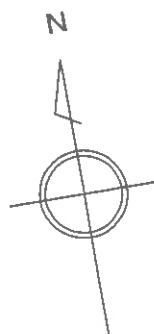
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の15	縮尺：約1/100
間 取 図		



1144号室



物件 8

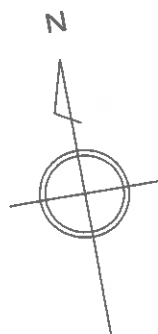
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の16	縮尺：約1/100
間 取 図		



1115号室



物件 9

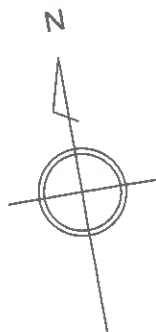
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の17	縮尺：約1/100
間 取 図		



1125号室



物件 10

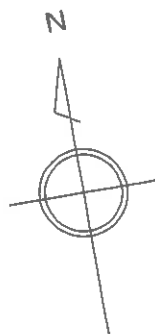
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の18	縮尺：約1/100
間 取 図		



1135号室



物件 1 1

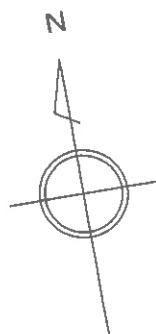
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の19	縮尺: 約1/100
間 取 図		



1145号室

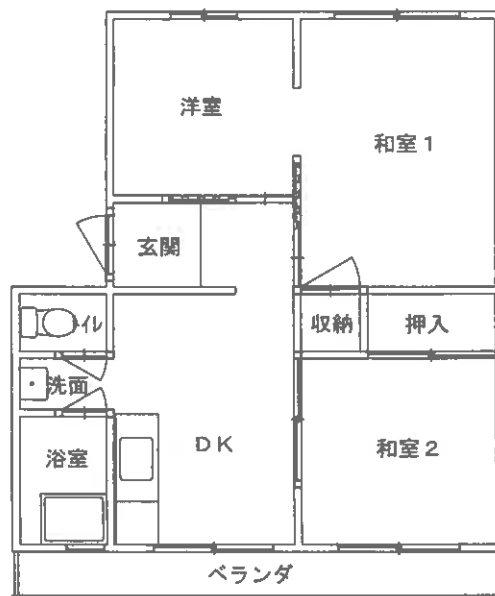


物件12

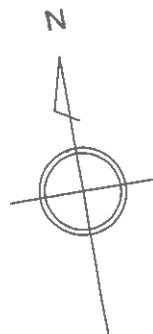
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の20	縮尺: 約1/100
間 取 図		



1116号室

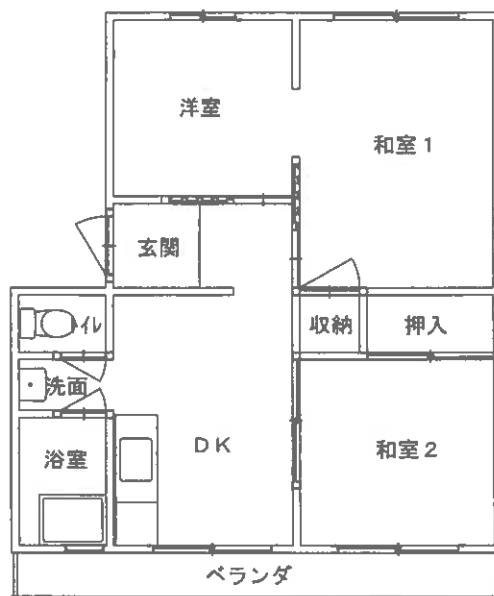


物件 13

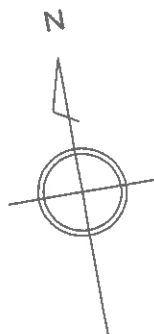
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の21	縮尺：約1/100
間 取 図		



1126号室

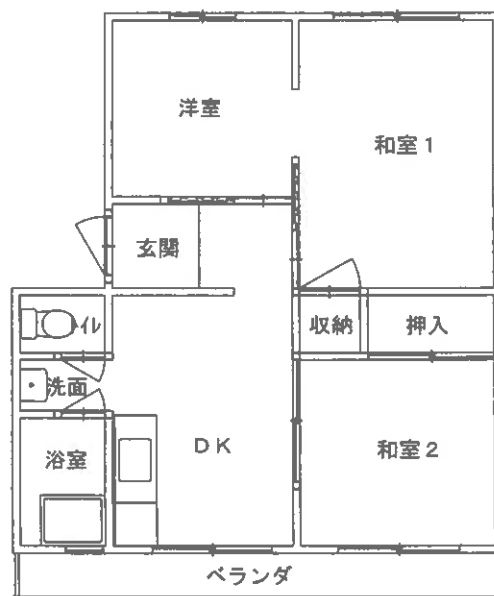


物件14

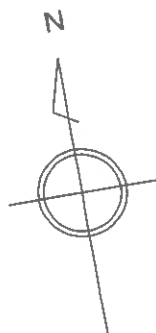
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の22	縮尺：約1/100
間 取 図		



1136号室

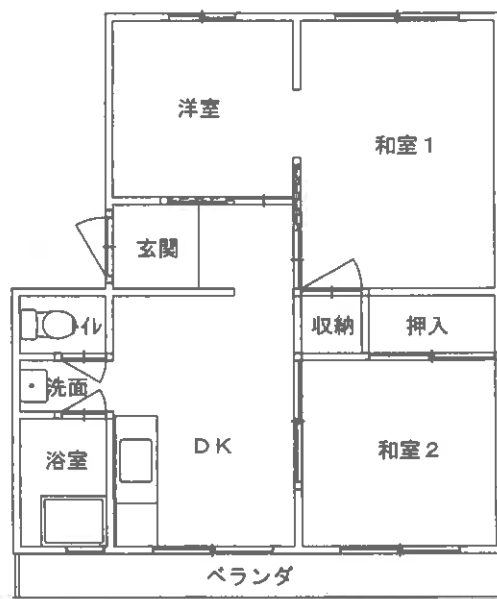


物件15

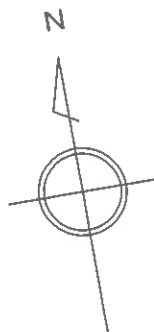
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の23	縮尺: 約1/100
間 取 図		



1146号室



物件16

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の24	縮尺: 約1/100
間 取 図		



写真 1

本件建物の外観



写真 2

物件 1 3
(1 1 1 6 号室)
DK



写真 3

物件 1 3
(1 1 1 6 号室)
和室 1



写真 4

物件 13
(1116号室)
浴室



写真 5

物件 9
(1115号室)
DK



写真 6

物件 9
(1115号室)
和室 1



写真 7

物件 9

(1115号室)

浴室

令和7年(ケ)第20号

令和7年(ケ)第21号

令和7年6月16日 現地調査

令和7年12月17日 補充評価

山口地方裁判所 御中

補 充 評 価 書

別紙物件目録記載の不動産について、一括売却を行うことを前提とした評価

評価人 不動産鑑定士

藤井 正隆

第1 評価額

一括価格	
金 14,957,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 906,000 円
物件2 (土地)	金 856,000 円
物件3 (土地)	金 5,807,000 円
物件4 (建物)	金 383,000 円
物件5 (建物)	金 552,000 円
物件6 (建物)	金 552,000 円
物件7 (建物)	金 289,000 円
物件8 (建物)	金 536,000 円
物件9 (建物)	金 552,000 円
物件10 (建物)	金 525,000 円
物件11 (建物)	金 536,000 円
物件12 (建物)	金 552,000 円
物件13 (建物)	金 552,000 円
物件14 (建物)	金 289,000 円
物件15 (建物)	金 536,000 円
物件16 (建物)	金 552,000 円
物件17 (建物)	金 552,000 円
物件18 (建物)	金 430,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし18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3の内訳価格は物件4ないし18のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4ないし18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、民事執行法第58条第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	宇部市野原一丁目 2904番4 宅 地 96.61 m ²	左記にほぼ同じ																	
2	所在地目地積	宇部市野原一丁目 2904番5 宅 地 91.19 m ²	左記にほぼ同じ																	
3	所在地目地積	宇部市野原一丁目 2904番2 宅 地 967.27 m ² 持分25分の16	左記にほぼ同じ																	
4	(一棟の建物の表示) <table><tr><td>所 在</td><td>宇部市野原一丁目2904番地2</td></tr><tr><td>構 造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根4階建</td></tr><tr><td rowspan="4">床 面 積</td><td>1階 311.86m²</td></tr><tr><td>2階 311.86m²</td></tr><tr><td>3階 311.86m²</td></tr><tr><td>4階 311.86m²</td></tr></table> (専有部分の建物の表示) <table><tr><td>家屋番号</td><td>野原一丁目2904番2の8</td></tr><tr><td>種 類</td><td>居 宅</td></tr><tr><td>構 造</td><td>鉄筋コンクリート造 1 階建</td></tr><tr><td>床 面 積</td><td>4階部分 43.28 m²</td></tr></table>		所 在	宇部市野原一丁目2904番地2	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	床 面 積	1階 311.86m ²	2階 311.86m ²	3階 311.86m ²	4階 311.86m ²	家屋番号	野原一丁目2904番2の8	種 類	居 宅	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	床 面 積	4階部分 43.28 m ²	左記にほぼ同じ
所 在	宇部市野原一丁目2904番地2																			
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建																			
床 面 積	1階 311.86m ²																			
	2階 311.86m ²																			
	3階 311.86m ²																			
	4階 311.86m ²																			
家屋番号	野原一丁目2904番2の8																			
種 類	居 宅																			
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建																			
床 面 積	4階部分 43.28 m ²																			

5	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家屋番号	野原一丁目2904番2の10		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	2階部分	43.28 m ²		
6	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家屋番号	野原一丁目2904番2の11		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	3階部分	43.28 m ²		
7	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家屋番号	野原一丁目2904番2の12		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	4階部分	43.28 m ²		

8	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家屋番号	野原一丁目2904番2の13		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	1階部分 43.28 m ²			
9	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家屋番号	野原一丁目2904番2の15		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	3階部分 43.28 m ²			
10	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家屋番号	野原一丁目2904番2の16		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	4階部分 43.28 m ²			

11	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の17		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	1階部分 43.28 m ²			
12	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の18		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	2階部分 43.28 m ²			
13	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の19		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	3階部分 43.28 m ²			

14	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家屋番号	野原一丁目2904番2の20		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	4階部分 43.28 m ²			
15	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家屋番号	野原一丁目2904番2の21		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	1階部分 43.28 m ²			
16	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家屋番号	野原一丁目2904番2の22		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	2階部分 43.28 m ²			

17	(一棟の建物の表示)		左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	
	床 面 積	1階 311.86㎡ 2階 311.86㎡ 3階 311.86㎡ 4階 311.86㎡	
18	(専有部分の建物の表示)		左記にほぼ同じ
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の23	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	3階部分 43.28 m ²	
	(一棟の建物の表示)		左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	
	床 面 積	1階 311.86㎡ 2階 311.86㎡ 3階 311.86㎡ 4階 311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の24	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	4階部分 43.28 m ²	
特 記 事 項			
※物件3については持分が売却対象である。 ※法務局備付の公図、地積測量図、建物図面等を基に現地で位置・形状・面積等の確認を行い、土地建物位置関係図等の図面を作成しているが、境界等の不明確な部分が存する。土地については概ね地積測量図のとおりであると思われるが、範囲・形状等を明確にするには関係者立会の下で、再度、正式な測量等を要するものと思われる。評価においては土地は公簿面積を採用したが、面積等が異なるリスクが存するので、十分に留意が必要である。また建物については概ね建物図面のとおりと思われるため、評価に当たっては、登記数量を採用することとした。			

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ないし3)

位置・交通	J R 宇部線『東新川駅』の東方約1.7 k m【道路距離】 恩田運動公園バス停の北東方約600m【道路距離】		
付近の状況	対象地はJ R 宇部線『東新川駅』の東方約1.7 k m付近に位置し、一般住宅のほか、共同住宅等も見られる住宅地域に存する。		
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的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	都市計画区域(非線引区域) 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 無 居住誘導区域、ため池ハザードマップ：ため池浸水深想定区域 (0.5m未満)	
画 地 条 件	物件1 面積 96.61㎡ 間 口：約21.75m 物件2 面積 91.19㎡ 奥 行：約53m 物件3 面積 967.27㎡ 形 状：やや不整形 1,155.07㎡ 共有持分：16/25 (物件3) 接面状況：中間画地 地 勢：平坦地		
接面道路の状況	東側 約4.5m 舗装 公衆用道路 高低差 ほぼ等高 建築基準法第42条第1項第2号道路		
土地の利用状況等	現状は対象物件を含む一棟の建物の敷地として利用されている。 隣地は戸建住宅、道路等 発令外建物 無		
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	※埋蔵文化財包蔵地の指定：宇部市教育委員会への照会によれば、当該地は指定地域対象外であり、埋蔵文化財の包蔵地である可能性は少ないと判断するが、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。 ※土壌汚染について：山口県宇部環境保健所への照会、地歴、現地調査等により調査した範囲においては、土壌汚染の可能性は少ないと判断するも、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。 ※物件3土地の西側に物置兼自転車置場（土地の定着物）及び簡易物置（動産）が存する。 ※物件3土地は北側に存する水路を介して2907番2（中央交通㈱の所有する通路で公簿地目は宅地）に接面しているが、舗装済みの当該通路については、持分がないため、通行等の利用の可否についてはリスクが存するので、十分に留意が必要である。 ※物件2土地の北東側に中国電力の電柱が存する。
----------------	--

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クローバーハイツ
建物の用途	居宅（総戸数24戸）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）： 登記簿記載なし （宇部市資産税課の課税資料等より昭和49年頃と推定） 経過年数： 詳細不明であるが約50年以上と推定される 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を超過と判断
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
仕 様	屋 根： 陸屋根 外 壁： モルタル ほか そ の 他： -
設 備 等	エレベーター： 無 駐 車 場： 敷地内（2904番2）に8台の駐車場区画があるが、利用の状況については詳細不明である。 そ の 他： -
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合： 無 管理方式： 自主管理（現在居住している区分所有者が自分たちで管理しているとのことであるが、管理の詳細は不明である） 管理会社： 無 管理形態： 管理人 無 管理人室： 無
管理の状況	建物の状況等より、管理の状況は極めて劣ると思料される。
特 記 事 項	※目視上、露出する吹付アスベスト含有建材等の使用の可能性があるが、詳細は不明である。したがってアスベストの使用実態については、専門調査機関の調査を要する。 ※過去の大規模修繕については実施されていないようであるが、詳細は不明である。なお、当該建物は外壁のクラックが相当に認められたほか、外壁のコンクリートが破損・落下し、腐食して膨張している鉄筋がむき出しになっている個所が複数認められた。また、各区分所有建物のベランダの金属製の手すり等が腐食劣化し、落下している個所が多数認められた。当該建物は新築後50年以上経過しているものと推定され、全般的に管理状況等が極めて劣るため、建物の劣化が顕著であり、建物の管理状況等について十分に留意が必要であると考えられる。

(2) 専有部分の概要 (物件4)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (1142号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。特に天井の一部が破損して雨漏りの跡が認められたので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件5)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階 (1123号室) 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)	
間 取 り	3DK (間取図参照)	
仕 様	天 井	モルタル、板張り等
	床	板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁	板張り、モルタル等
	設 備	電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他	－
保守管理の状態	※極めて劣る	
管理費等	管 理 費：－ 修繕積立金：－ 駐車場使用料：－ 滞 納 額：－ ※管理費・修繕積立金等は無しのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)	
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。	

(2) 専有部分の概要 (物件6)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階 (1133号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件7)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (1143号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。特に多数の鳩が室内全般に出入りしており、鳩の糞等の被害が大きいと思われるので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件8)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階 (1114号室) 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)	
間 取 り	3DK (間取図参照)	
仕 様	天 井	モルタル、板張り等
	床	板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁	板張り、モルタル等
	設 備	電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他	—
保守管理の状態	※極めて劣る	
管理費等	管 理 費：— 修繕積立金：— 駐車場使用料：— 滞 納 額：— ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)	
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。	

(2) 専有部分の概要 (物件9)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階 (1134号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われる。また前入居者のものと推定される動産等が残置されていたので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件10)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (1144号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 —
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費：— 修繕積立金：— 駐車場使用料：— 滞 納 額：— ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。特に鳩の糞が浴室やベランダに堆積しているのが確認されたので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件11)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階 (1115号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件12)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (1125号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件13)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階 (1135号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 —
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費：— 修繕積立金：— 駐車場使用料：— 滞 納 額：— ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件14)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (1145号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。特にダイニングキッチンの天井の一部は破損し、モルタル等が散乱している状態であったこと及び和室の窓ガラスが割れている状況が確認されたため、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件15)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	1階 (1116号室) 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)	
間 取 り	3DK (間取図参照)	
仕 様	天 井	モルタル、板張り等
	床	板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁	板張り、モルタル等
	設 備	電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他	—
保守管理の状態	※極めて劣る	
管理費等	管 理 費：— 修繕積立金：— 駐車場使用料：— 滞 納 額：— ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)	
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。	

(2) 専有部分の概要 (物件16)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (1126号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件17)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階 (1136号室) 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)	
間 取 り	3DK (間取図参照)	
仕 様	天 井	モルタル、板張り等
	床	板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁	板張り、モルタル等
	設 備	電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他	—
保守管理の状態	※極めて劣る	
管理費等	管 理 費：— 修繕積立金：— 駐車場使用料：— 滞 納 額：— ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)	
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。	

(2) 専有部分の概要 (物件18)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (1146号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。特に前入居者のものと思われる家財等が多数残置されており、十分に留意が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 敷地持分価格（物件1ないし3）

更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに共有持分を乗じて敷地価格を求めた。

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	共有持分 オ	敷地価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	28,900	92 / 100	96.61	80 / 100	-	2,055,000
2	28,900	92 / 100	91.19	80 / 100	-	1,940,000
3	28,900	92 / 100	967.27	80 / 100	16 / 25	13,168,000
						17,163,000

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) - 13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,300 \text{ 円/㎡} \times 101.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 110 = 28,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
画地条件	・地積過大	▲ 10	90 / 100
	・形状	▲ 1	99 / 100
	・方位	3	103 / 100
個 別 格 差 (相乗積)		92 / 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。

オ 共有持分：登記記録による。

2 建物の価格（物件4ないし18）

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 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
4	234,000	43.28	0.07	709,000
5	234,000	43.28	0.10	1,013,000
6	234,000	43.28	0.10	1,013,000
7	234,000	43.28	0.05	506,000
8	234,000	43.28	0.10	1,013,000
9	234,000	43.28	0.10	1,013,000
10	234,000	43.28	0.10	1,013,000
11	234,000	43.28	0.10	1,013,000
12	234,000	43.28	0.10	1,013,000
13	234,000	43.28	0.10	1,013,000
14	234,000	43.28	0.05	506,000
15	234,000	43.28	0.10	1,013,000
16	234,000	43.28	0.10	1,013,000
17	234,000	43.28	0.10	1,013,000
18	234,000	43.28	0.08	810,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率： 本件建物は経済的耐用年数を超過していること等を考慮し、建物維持管理の状態、内部立入調査による観察等に基づいて、現価率を査定した。

3 敷地利用権等価格

物件 番号	敷地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	2,055,000	0.10	敷地占有利益	206,000
2	1,940,000	0.10	敷地占有利益	194,000
3	13,168,000	0.10	敷地占有利益	1,317,000
				1,717,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

※物件4ないし18の建物の敷地利用権等価格を下記のとおり端数処理を施して配分した。

物件4ないし18の敷地利用権等価格：1,717,000円÷15≒114,467円

4 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の加減算(円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ
1	2,055,000	－ 206,000	1.00	1,849,000
2	1,940,000	－ 194,000	1.00	1,746,000
3	13,168,000	－ 1,317,000	1.00	11,851,000
4	709,000	＋ 114,467	0.95	782,000
5	1,013,000	＋ 114,467	1.00	1,127,000
6	1,013,000	＋ 114,467	1.00	1,127,000
7	506,000	＋ 114,467	0.95	589,000
8	1,013,000	＋ 114,467	0.97	1,094,000
9	1,013,000	＋ 114,467	1.00	1,127,000
10	1,013,000	＋ 114,467	0.95	1,071,000
11	1,013,000	＋ 114,467	0.97	1,094,000
12	1,013,000	＋ 114,467	1.00	1,127,000
13	1,013,000	＋ 114,467	1.00	1,127,000
14	506,000	＋ 114,467	0.95	589,000
15	1,013,000	＋ 114,467	0.97	1,094,000
16	1,013,000	＋ 114,467	1.00	1,127,000
17	1,013,000	＋ 114,467	1.00	1,127,000
18	810,000	＋ 114,462	0.95	878,000
計				30,526,000

ウ 個別格差:

物件4

階層別格差	0.95
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.95

物件5

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

物件6

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

物件7

階層別格差	0.95
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.95

物件8

階層別格差	0.97
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.97

物件9

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

物件10

階層別格差	0.95
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.95

物件11

階層別格差	0.97
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.97

物件12

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

物件13

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

物件14

階層別格差	0.95
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.95

物件15

階層別格差	0.97
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.97

物件16

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

物件17

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

物件18

階層別格差	0.95
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.95

5 評価額の判定

前記で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	積算価格 (円) 4エ ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ× エーオ
1	1,849,000	0.70	0.70	1.000		906,000
2	1,746,000	0.70	0.70	1.000		856,000
3	11,851,000	0.70	0.70	1.000		5,807,000
4	782,000	0.70	0.70	1.000		383,000
5	1,127,000	0.70	0.70	1.000		552,000
6	1,127,000	0.70	0.70	1.000		552,000
7	589,000	0.70	0.70	1.000		289,000
8	1,094,000	0.70	0.70	1.000		536,000
9	1,127,000	0.70	0.70	1.000		552,000
10	1,071,000	0.70	0.70	1.000		525,000
11	1,094,000	0.70	0.70	1.000		536,000
12	1,127,000	0.70	0.70	1.000		552,000
13	1,127,000	0.70	0.70	1.000		552,000
14	589,000	0.70	0.70	1.000		289,000
15	1,094,000	0.70	0.70	1.000		536,000
16	1,127,000	0.70	0.70	1.000		552,000
17	1,127,000	0.70	0.70	1.000		552,000
18	878,000	0.70	0.70	1.000		430,000
	一括価格(合計)					14,957,000

イ 市場性修正：本件建物の老朽化の進行の程度、維持管理の状態、アスベスト含有建材の使用の可能性、市場性の減退の程度等を総合的に勘案して査定。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格【宇部(県)－13】

所 在 : 宇部市東梶返3丁目4312番6「東梶返3-10-36-7」
価 格 : 32,300 円/㎡
位 置 : JR宇部線「東新川」駅の北東方、道路距離約1.5kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 201㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 道 路 : 東側 4 m 私道 に接面
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 非線引都市計画区域
(建蔽率 60% 、 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い小規模住宅団地

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	:	1,624,593 円
物件2	:	1,533,451 円
物件3	:	16,265,612 円
物件4	:	1,927,283 円
物件5	:	1,927,283 円
物件6	:	1,927,283 円
物件7	:	1,927,283 円
物件8	:	1,927,283 円
物件9	:	1,927,283 円
物件10	:	1,927,283 円
物件11	:	1,927,283 円
物件12	:	1,927,283 円
物件13	:	1,927,283 円
物件14	:	1,927,283 円
物件15	:	1,927,283 円
物件16	:	1,927,283 円
物件17	:	1,927,283 円
物件18	:	1,927,283 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。

以 上

令和7年(ケ)第20号

令和7年6月16日 現地調査

令和7年7月 3日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤井 正隆

第1 評価額

一括価格			
金 1,002,000 円			
内訳価格			
物件1（土地）	金	493,000	円
物件2（土地）	金	509,000	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。

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、民事執行法第58条第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	宇部市野原一丁目 2904番4 宅地 96.61 m ²	左記にほぼ同じ
2	所在地番 地目 地積	宇部市野原一丁目 2904番5 宅地 91.19 m ²	左記にほぼ同じ
特記事項			
※法務局備付の公図、地積測量図等を基に現地で位置・形状・面積等の確認を行い、土地見取図を作成しているが、土地については概ね地積測量図のとおりと思われるため、評価においては公簿面積を採用するが、形状・面積等を明確にするには厳密には再度、関係者立会の下で専門技術者による正式な測量等を要するものとする。			

第4 目的物件の位置・環境等

1. -1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 宇部線『東新川駅』の東方約1.7km【道路距離】 恩田運動公園バス停の北東方約600m【道路距離】	
付近の状況	対象地はJ R 宇部線『東新川駅』の東方約1.7km付近に位置し、一般住宅のほか、共同住宅等も見られる住宅地域に存する。	
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	都市計画区域(非線引区域) 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 無 居住誘導区域、ため池ハザードマップ：ため池浸水深想定区域(0.5m未満)
画 地 条 件	物件1 面積：96.61㎡ 間 口： 約2m 奥 行： 約48m 形 状： 帯状（極端に不整形） 接面状況： 中間画地 地 勢： 平坦地	
接面道路の状況	東側 約4.5m 舗装 公衆用道路 高低差 ほぼ等高 建築基準法第42条第1項第2号道路	
土地の利用状況等	現状は目的外建物（クローバーハイツ）の敷地の一部として利用されている。 隣地は戸建住宅、道路等 発令外建物 無	

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	※埋蔵文化財包蔵地の指定：宇部市教育委員会への照会によれば、当該地は指定地域対象外であり、埋蔵文化財の包蔵地である可能性は少ないと判断するが、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。 ※土壌汚染について：山口県宇部環境保健所への照会、地歴、現地調査等により調査した範囲においては、土壌汚染の可能性は少ないと判断するも、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。

1. -2 土地の概況及び利用状況等 (物件2)

位置・交通	J R 宇部線『東新川駅』の東方約1.7km【道路距離】 恩田運動公園バス停の北東方約600m【道路距離】	
付近の状況	対象地はJ R 宇部線『東新川駅』の東方約1.7km付近に位置し、一般住宅のほか、共同住宅等も見られる住宅地域に存する。	
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	都市計画区域(非線引区域) 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 無 居住誘導区域、ため池ハザードマップ：ため池浸水深想定区域(0.5m未満)
画地条件	物件2 面積：91.19㎡ 間口：約3.75m 奥行：約22m 形状：带状(極端に不整形) 接面状況：中間画地 地勢：平坦地	
接面道路の状況	東側 約4.5m 舗装 公衆用道路 高低差 ほぼ等高 建築基準法第42条第1項第2号道路	
土地の利用状況等	現状は目的外建物(クローバーハイツ)の敷地の一部として利用されている。 隣地は戸建住宅、道路等 発令外建物 無	

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	※埋蔵文化財包蔵地の指定：宇部市教育委員会への照会によれば、当該地は指定地域対象外であり、埋蔵文化財の包蔵地である可能性は少ないと判断するが、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。 ※土壌汚染について：山口県宇部環境保健所への照会、地歴、現地調査等により調査した範囲においては、土壌汚染の可能性は少ないと判断するも、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。 ※本件土地の北東側に中国電力の電柱が存する。

第5 評価額算出の過程

下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 ア×イ×ウ×エ×オ
1	28,900	0.42	96.61	0.70	0.60	493,000
2	28,900	0.46	91.19	0.70	0.60	509,000
合 計						1,002,000

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）-13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,300 \text{ 円/㎡} \times 101.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 110 = 28,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：物件1

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率
画地条件	・地積過小	▲ 10 90 / 100
画地条件	・形状等	▲ 55 45 / 100
画地条件	・方位	3 103 / 100
個 別 格 差 (相乗積)		42 / 100

個別格差：物件2

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率
画地条件	・地積過小	▲ 10 90 / 100
画地条件	・形状等	▲ 50 50 / 100
画地条件	・方位	3 103 / 100
個 別 格 差 (相乗積)		46 / 100

ウ 地 積：登記数量による。

エ 市場性修正：本件土地の具有する個別的要因等による市場性の減退が認められるため、当該要因による市場性の減退の程度等を考量の上、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 地価調査価格【宇部(県)－13】

所 在 : 宇部市東梶返3丁目4312番6「東梶返3-10-36-7」

価 格 : 32,300 円/㎡

位 置 : JR宇部線「東新川」駅の北東方、道路距離約1.5kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 201㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 道 路 : 東側 4 m 私道 に接面

用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 非線引都市計画区域

(建蔽率 60% 、 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い小規模住宅団地

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 1,624,593 円

物件2 : 1,533,451 円

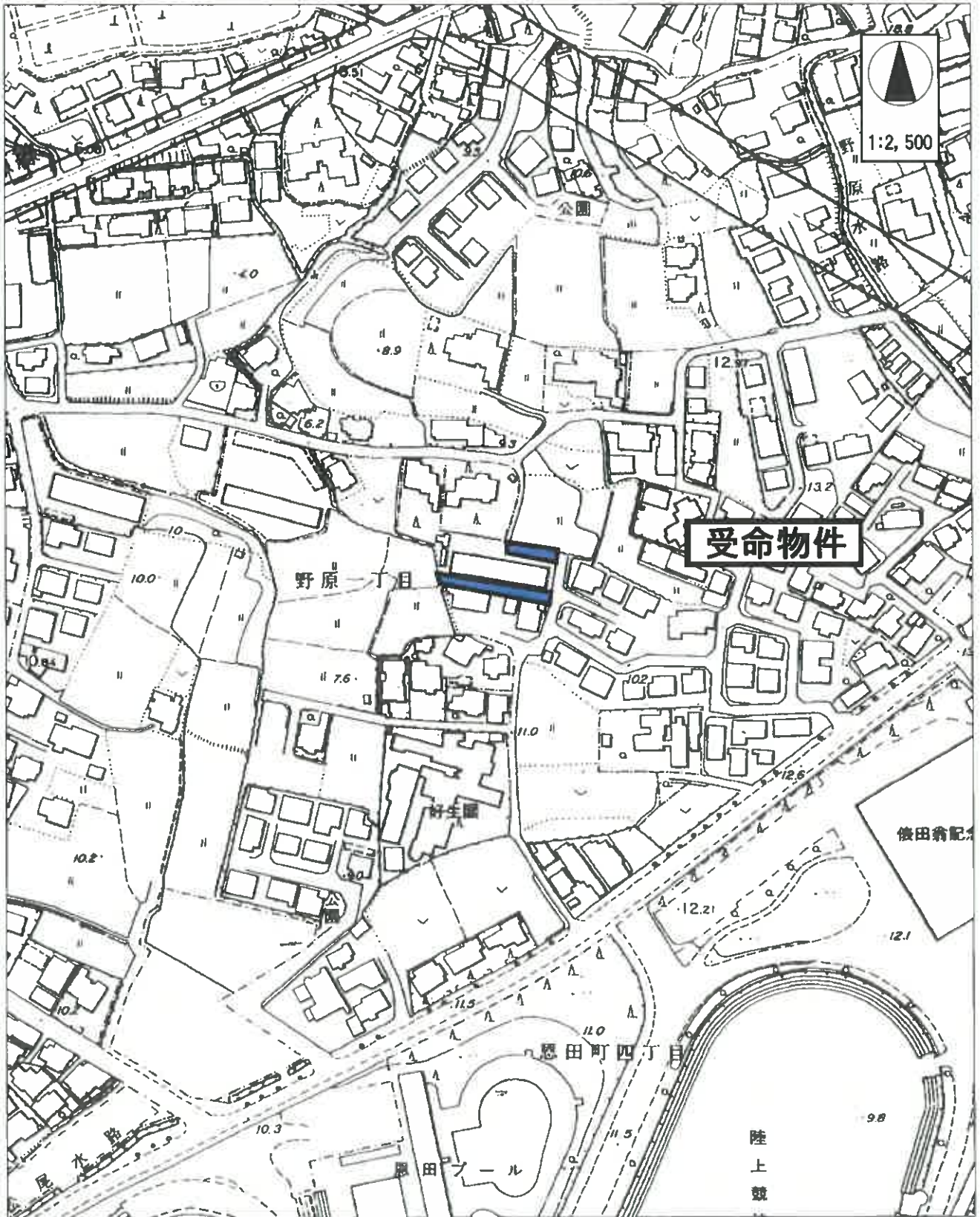
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(宇部市役所「宇部市全図」縮尺1:2,500)
- 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 土地見取図
- 5 現況写真【2枚】

以 上

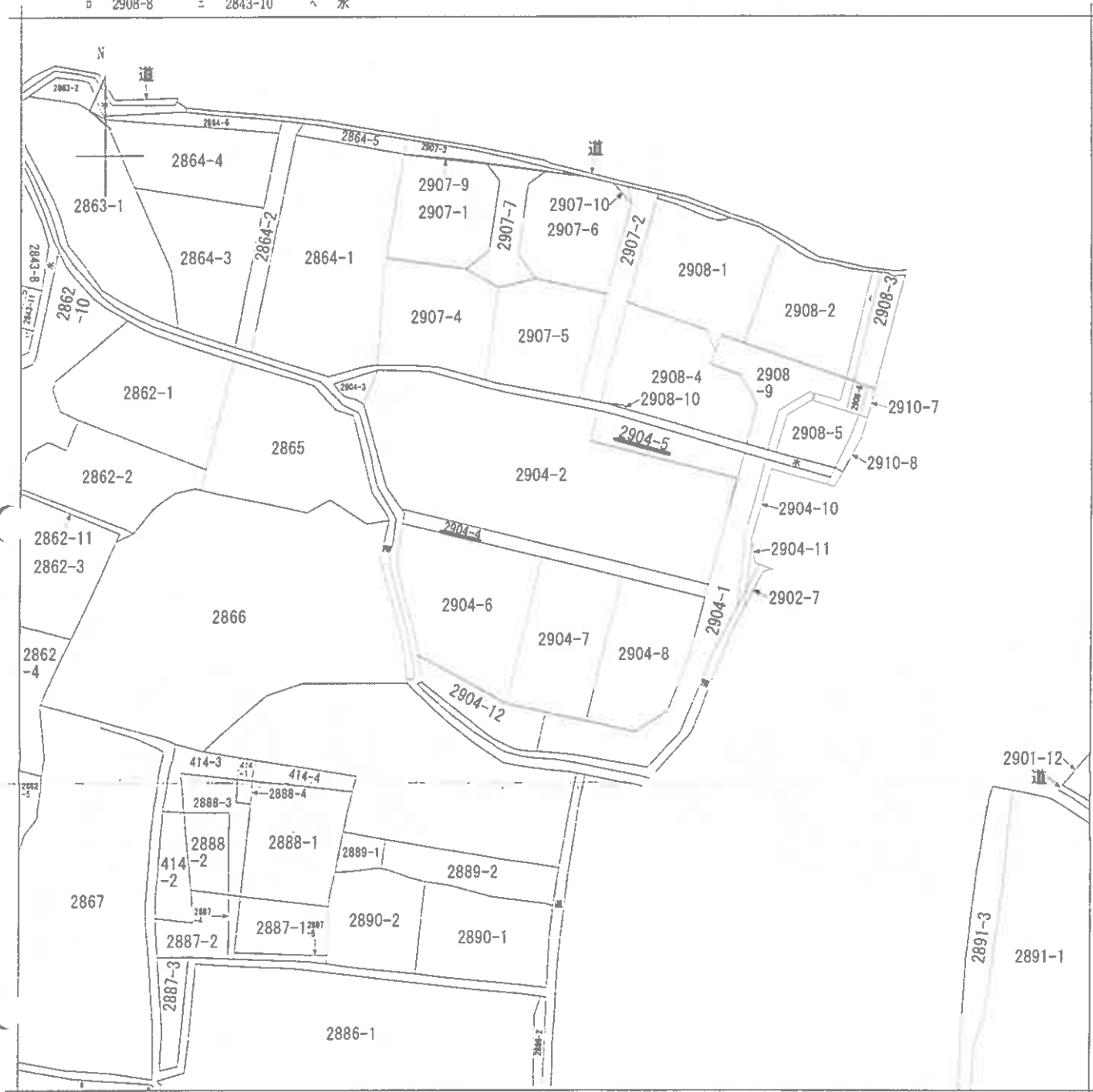
位置図



宇部市役所「宇部市全図」より転載

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

イ 2908-7 ハ 2843-1 ホ 2885-2
ロ 2908-8 ニ 2843-10 ヘ 水



(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。



請求部	所在	宇部市野原一丁目				地番	2904番4			
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7年3月27日

山口地方法務局

請求番号：8-1

登記官

(1/1)

令和7年3月7日 山口地方法務局

登陸

請求番号: 25-2

登錄年月日：平成4年12月9日

前

後

3-1-5

新

- 8 -

1

10, 12, 14
20, 22, 24
26, 28, 30

2704-1
2904-4

5

土地積測在母

土地の所在

平成4年12月9日登記

作製者

(平成4年12月7日作製)

申請人

地区番号

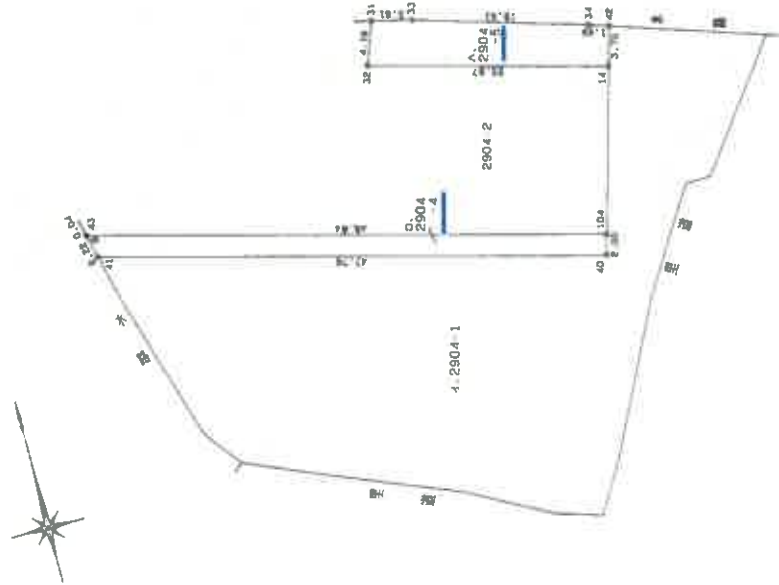
縮尺 1/500

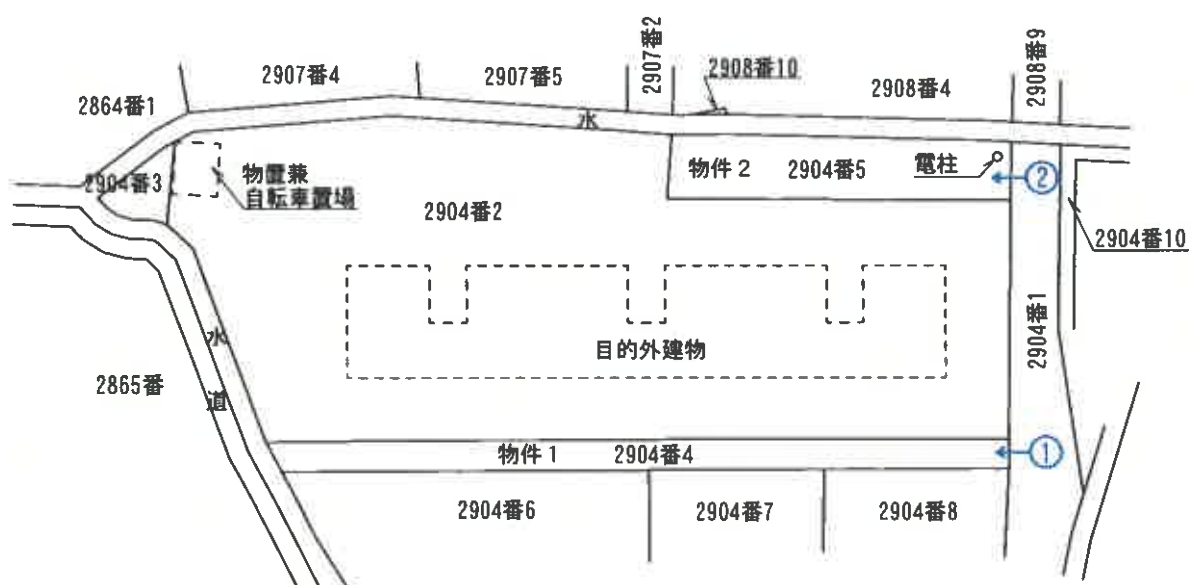
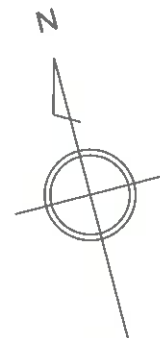
0035047

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	面積
4.2904	40	(刀道)	-7.736	46.513		
-4	104	(刀道)	-5.809	47.050	2.00	40.104
	43	(側道 2/4)	6.695	0.167	48.84	104.43
	8	(刀道)	6.654	0.164	0.04	43.8
	41	(刀道)	4.491	0.344	2.22	8.41
	40	(刀道)	-7.736	46.513	47.76	40.40
		信商 積算	193.224625			
		信商 積算	96.6123125		96.61	
4.2904	14	(刀道)	9.366	51.280		
-5	42	(刀道)	12.981	52.288	3.75	14.42
	34	(刀道)	13.586	50.431	1.95	42.34
	33	(刀道)	18.349	34.619	16.51	34.33
	31	(刀道)	19.225	30.907	3.81	33.31
	32	(刀道)	15.306	29.508	3.1-	32.32
	14	(刀道)	9.366	51.280	22.57	14.32-
		信商 積算	182.390136			
		信商 積算	91.1950860		91.19	
4.2904		公 積	1458.178000			
-1		總 計	187.8073805			
		總 算	1270.3706195			1270.37





○→ は、写真撮影位置

縮尺：約1/300

土地の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

事件番号

令和7年(ㄱ)第20号

土地見取図



① 物件1 土地



② 物件2 土地

現 況 写 真

令和7年(ケ)第21号

令和7年6月16日 現地調査

令和7年7月 3日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤井 正隆

第1 評価額

一括価格		
金 12,937,000 円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金 5,744,000 円	
物件2 (建物)	金 370,000 円	
物件3 (建物)	金 539,000 円	
物件4 (建物)	金 539,000 円	
物件5 (建物)	金 276,000 円	
物件6 (建物)	金 523,000 円	
物件7 (建物)	金 539,000 円	
物件8 (建物)	金 512,000 円	
物件9 (建物)	金 523,000 円	
物件10 (建物)	金 539,000 円	
物件11 (建物)	金 539,000 円	
物件12 (建物)	金 276,000 円	
物件13 (建物)	金 523,000 円	
物件14 (建物)	金 539,000 円	
物件15 (建物)	金 539,000 円	
物件16 (建物)	金 417,000 円	

- 1 一括価格は、物件1ないし16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の内訳価格は物件2ないし16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ないし16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、民事執行法第58条第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	宇部市野原一丁目 2904番2 宅地 967.27 m ² 持分25分の16	左記にほぼ同じ
2	所在 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 宇部市野原一丁目2904番地2 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 311.86m² 2階 311.86m² 3階 311.86m² 4階 311.86m² (専有部分の建物の表示) 家屋番号 野原一丁目2904番2の8 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 4階部分 43.28 m²	左記にほぼ同じ
3	所在 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 宇部市野原一丁目2904番地2 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 311.86m² 2階 311.86m² 3階 311.86m² 4階 311.86m² (専有部分の建物の表示) 家屋番号 野原一丁目2904番2の10 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 2階部分 43.28 m²	左記にほぼ同じ

4	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の11		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	3階部分	43.28 m ²		
5	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の12		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	4階部分	43.28 m ²		
6	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の13		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	1階部分	43.28 m ²		

7	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の15		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	3階部分	43.28 m ²		
8	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の16		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	4階部分	43.28 m ²		
9	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の17		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	1階部分	43.28 m ²		

10	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の18		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	2階部分	43.28 m ²		
11	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の19		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	3階部分	43.28 m ²		
12	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の20		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	4階部分	43.28 m ²		

13	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の21		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	1階部分 43.28 m ²			
14	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の22		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	2階部分 43.28 m ²			
15	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の23		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	3階部分 43.28 m ²			

16	(一棟の建物の表示)			左記にほぼ同じ
	所 在	宇部市野原一丁目2904番地2		
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
	床 面 積	1階	311.86㎡	
		2階	311.86㎡	
		3階	311.86㎡	
		4階	311.86㎡	
	(専有部分の建物の表示)			
	家 屋 番 号	野原一丁目2904番2の24		
	種 類	居 宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建			
床 面 積	4階部分	43.28 m ²		
特 記 事 項				
※物件1については持分が売却対象である。 ※法務局備付の公図、地積測量図、建物図面等を基に現地で位置・形状・面積等の確認を行い、土地建物位置関係図等の図面を作成しているが、境界等の不明確な部分が存する。土地については概ね地積測量図のとおりであると思われるが、範囲・形状等を明確にするには関係者立会の下で、再度、正式な測量等を要するものと思われる。評価においては土地は公簿面積を採用したが、面積等が異なるリスクが存するので、十分に留意が必要である。また建物については概ね建物図面のとおりと思われるため、評価に当たっては、登記数量を採用することとした。				

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	J R 宇部線『東新川駅』の東方約1.7km【道路距離】 恩田運動公園バス停の北東方約600m【道路距離】	
付近の状況	対象地はJ R 宇部線『東新川駅』の東方約1.7km付近に位置し、一般住宅のほか、共同住宅等も見られる住宅地域に存する。	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的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	都市計画区域(非線引区域) 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 無 居住誘導区域、ため池ハザードマップ：ため池浸水深想定区域(0.5m未満)
画地条件	物件1 面積 967.27㎡ 間口：約16m 奥行：約53m 形状：やや不整形 共有持分：16/25 接面状況：中間画地 地勢：平坦地	
接面道路の状況	東側 約4.5m 舗装 公衆用道路 高低差 ほぼ等高 建築基準法第42条第1項第2号道路	
土地の利用状況等	現状は対象物件を含む一棟の建物の敷地として利用されている。 隣地は戸建住宅、道路等 法令外建物 無	

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	※埋蔵文化財包蔵地の指定：宇部市教育委員会への照会によれば、当該地は指定地域対象外であり、埋蔵文化財の包蔵地である可能性は少ないと判断するが、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。 ※土壌汚染について：山口県宇部環境保健所への照会、地歴、現地調査等により調査した範囲においては、土壌汚染の可能性は少ないと判断するも、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。 ※物件1土地の西側に物置兼自転車置場(土地の定着物)及び簡易物置(動産)が存する。 ※物件1土地は北側に存する水路を介して2907番2(中央交通㈱)の所有する通路で公簿地目は宅地)に接面しているが、舗装済みの当該通路については、持分がないため、通行等の利用の可否についてはリスクが存するので、十分に留意が必要である。

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クローバーハイツ
建物の用途	居宅（総戸数24戸）
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日（登記記載）： 登記簿記載なし （宇部市資産税課の課税資料等より昭和49年頃と推定） 経過年数： 詳細不明であるが約50年以上と推定される 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を超過と判断
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
仕 様	屋 根： 陸屋根 外 壁： モルタル ほか そ の 他： -
設 備 等	エレベーター： 無 駐 車 場： 敷地内（2904番2）に8台の駐車場区画があるが、利用の状況については詳細不明である。 そ の 他： -
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合： 無 管理方式： 自主管理（現在居住している区分所有者が自分たちで管理しているとのことであるが、管理の詳細は不明である） 管理会社： 無 管理形態： 管理人 無 管理人室： 無
管理の状況	建物の状況等より、管理の状況は極めて劣ると思料される。
特 記 事 項	※目視上、露出する吹付アスベスト含有建材等の使用の可能性があるが、詳細は不明である。したがってアスベストの使用実態については、専門調査機関の調査を要する。 ※過去の大規模修繕については実施されていないようであるが、詳細は不明である。なお、当該建物は外壁のクラックが相当に認められたほか、外壁のコンクリートが破損・落下し、腐食して膨張している鉄筋がむき出しになっている個所が複数認められた。また、各区分所有建物のベランダの金属製の手すり等が腐食劣化し、落下している個所が多数認められた。当該建物は新築後50年以上経過しているものと推定され、全般的に管理状況等が極めて劣るため、建物の劣化が顕著であり、建物の管理状況等について十分に留意が必要であると考えらる。

(2) 専有部分の概要 (物件2)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (1142号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、ＣＦシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 －
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費：－ 修繕積立金：－ 駐車場使用料：－ 滞 納 額：－ ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵（水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む）については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。特に天井の一部が破損して雨漏りの跡が認められたので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件3)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (1123号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件4)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階 (1133号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件5)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (1143号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。特に多数の鳩が室内全般に出入りしており、鳩の糞等の被害が大きいと思われるので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件6)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階 (1114号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、C Fシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件7)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階 (1134号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、C Fシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われる。また前入居者のものと推定される動産等が残置されていたので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件8)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階 (1144号室) 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)	
間 取 り	3DK (間取図参照)	
仕 様	天 井	モルタル、板張り等
	床	板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁	板張り、モルタル等
	設 備	電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他	－
保守管理の状態	※極めて劣る	
管理費等	管 理 費：－ 修繕積立金：－ 駐車場使用料：－ 滞 納 額：－ ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)	
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。特に鳩の糞が浴室やベランダに堆積しているのが確認されたので、十分に留意が必要である。	

(2) 専有部分の概要 (物件9)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階 (1115号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件10)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階 (1125号室) 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)	
間 取 り	3DK (間取図参照)	
仕 様	天 井	モルタル、板張り等
	床	板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁	板張り、モルタル等
	設 備	電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他	－
保守管理の状態	※極めて劣る	
管理費等	管 理 費：－ 修繕積立金：－ 駐車場使用料：－ 滞 納 額：－ ※管理費・修繕積立金等は無しのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)	
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。	

(2) 専有部分の概要 (物件11)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階 (1135号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件12)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階（1145号室） 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	43.28㎡（登記面積）	
間 取 り	3DK（間取図参照）	
仕 様	天 井	モルタル、板張り等
	床	板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁	板張り、モルタル等
	設 備	電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他	－
保守管理の状態	※極めて劣る	
管理費等	管 理 費：－ 修繕積立金：－ 駐車場使用料：－ 滞 納 額：－ ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。（現況調査報告書記載のとおり）	
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵（水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む）については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。特にダイニングキッチンの天井の一部は破損し、モルタル等が散乱している状態であったこと及び和室の窓ガラスが割れている状況が確認されたため、十分に留意が必要である。	

(2) 専有部分の概要 (物件13)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階 (1116号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件14)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	2階 (1126号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。

(2) 専有部分の概要 (物件15)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階（1136号室） 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	43.28㎡（登記面積）	
間 取 り	3DK（間取図参照）	
仕 様	天 井	モルタル、板張り等
	床	板張り、畳、C F シート、モルタル等
	内 壁	板張り、モルタル等
	設 備	電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他	－
保守管理の状態	※極めて劣る	
管理費等	管 理 費：－ 修繕積立金：－ 駐車場使用料：－ 滞 納 額：－ ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。（現況調査報告書記載のとおり）	
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵（水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む）については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。	

(2) 専有部分の概要 (物件16)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (1146号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	43.28㎡ (登記面積)
間 取 り	3DK (間取図参照)
仕 様	天 井 モルタル、板張り等
	床 板張り、畳、CFシート、モルタル等
	内 壁 板張り、モルタル等
	設 備 電気、水道、浴室、トイレ等
	そ の 他 -
保守管理の状態	※極めて劣る
管理費等	管 理 費： - 修繕積立金： - 駐車場使用料： - 滞 納 額： - ※管理費・修繕積立金等は無しとのことであるが、詳細は不明。(現況調査報告書記載のとおり)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※本件建物は新築後相当の年数が経過しており、空家の状態も長期間にわたっているものと思料される。調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵(水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の使用の可能性が存する、害虫、鳩の被害の有無等を含む)については詳細不明である。設備も含め全般的に老朽化が著しく、維持管理の状態も極めて劣ることより、内壁・天井、床、建具、浴室、キッチン、トイレ、ベランダ等に破損・汚損・亀裂等が広範囲に認められるため、室内全般に補修や交換等を要するものと思われるので、十分に留意が必要である。特に前入居者のものと思われる家財等が多数残置されており、十分に留意が必要である。

第5 評価額算出の過程

1 敷地持分価格（物件1）

更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに共有持分を乗じて敷地価格を求めた。

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	共有持分 オ	敷地価格（円） ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	28,900	91 / 100	967.27	80 / 100	16 / 25	13,024,000

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) - 13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,300 \text{ 円/㎡} \times 101.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 110 = 28,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
画地条件	・ 地積過大	▲ 10	90 / 100
	・ 形状	▲ 2	98 / 100
	・ 方位	3	103 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			91 / 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。

オ 共有持分：登記記録による。

2 建物の価格（物件2ないし16）

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 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	234,000	43.28	0.07	709,000
3	234,000	43.28	0.10	1,013,000
4	234,000	43.28	0.10	1,013,000
5	234,000	43.28	0.05	506,000
6	234,000	43.28	0.10	1,013,000
7	234,000	43.28	0.10	1,013,000
8	234,000	43.28	0.10	1,013,000
9	234,000	43.28	0.10	1,013,000
10	234,000	43.28	0.10	1,013,000
11	234,000	43.28	0.10	1,013,000
12	234,000	43.28	0.05	506,000
13	234,000	43.28	0.10	1,013,000
14	234,000	43.28	0.10	1,013,000
15	234,000	43.28	0.10	1,013,000
16	234,000	43.28	0.08	810,000

イ 専有面積：登記面積による。

ウ 現価率： 本件建物は経済的耐用年数を超過していること等を考慮し、建物維持管理の状態、内部立入調査による観察等に基づいて、現価率を査定した。

3 敷地利用権等価格

物件 番号	敷地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	13,024,000	0.10	敷地占有利益	1,302,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

※物件2ないし16の建物の敷地利用権等価格を下記のとおり配分した。

物件2ないし16の敷地利用権等価格：1,302,000円÷15=86,800円

4 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の加減算(円) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ
1	13,024,000	－ 1,302,000	1.00	11,722,000
2	709,000	＋ 86,800	0.95	756,000
3	1,013,000	＋ 86,800	1.00	1,100,000
4	1,013,000	＋ 86,800	1.00	1,100,000
5	506,000	＋ 86,800	0.95	563,000
6	1,013,000	＋ 86,800	0.97	1,067,000
7	1,013,000	＋ 86,800	1.00	1,100,000
8	1,013,000	＋ 86,800	0.95	1,045,000
9	1,013,000	＋ 86,800	0.97	1,067,000
10	1,013,000	＋ 86,800	1.00	1,100,000
11	1,013,000	＋ 86,800	1.00	1,100,000
12	506,000	＋ 86,800	0.95	563,000
13	1,013,000	＋ 86,800	0.97	1,067,000
14	1,013,000	＋ 86,800	1.00	1,100,000
15	1,013,000	＋ 86,800	1.00	1,100,000
16	810,000	＋ 86,800	0.95	852,000
			計	26,402,000

ウ 個別格差:

物件2

階層別格差	0.95
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.95

物件3

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

物件4

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

物件5

階層別格差	0.95
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.95

物件6

階層別格差	0.97
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.97

物件7

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

物件8

階層別格差	0.95
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.95

物件9

階層別格差	0.97
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.97

物件10

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

物件11

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

物件12

階層別格差	0.95
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.95

物件13

階層別格差	0.97
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.97

物件14

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

物件15

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

物件16

階層別格差	0.95
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.95

5 評価額の判定

前記で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	積算価格 (円) 4エ ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ× エーオ
1	11,722,000	0.70	0.70	1.000		5,744,000
2	756,000	0.70	0.70	1.000		370,000
3	1,100,000	0.70	0.70	1.000		539,000
4	1,100,000	0.70	0.70	1.000		539,000
5	563,000	0.70	0.70	1.000		276,000
6	1,067,000	0.70	0.70	1.000		523,000
7	1,100,000	0.70	0.70	1.000		539,000
8	1,045,000	0.70	0.70	1.000		512,000
9	1,067,000	0.70	0.70	1.000		523,000
10	1,100,000	0.70	0.70	1.000		539,000
11	1,100,000	0.70	0.70	1.000		539,000
12	563,000	0.70	0.70	1.000		276,000
13	1,067,000	0.70	0.70	1.000		523,000
14	1,100,000	0.70	0.70	1.000		539,000
15	1,100,000	0.70	0.70	1.000		539,000
16	852,000	0.70	0.70	1.000		417,000
一括価格(合計)						12,937,000

イ 市場性修正：本件建物の老朽化の進行の程度、維持管理の状態、アスベスト含有建材の使用の可能性、市場性の減退の程度等を総合的に勘案して査定。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価調査価格【宇部(県)－13】

所 在 : 宇部市東梶返3丁目4312番6「東梶返3-10-36-7」
価 格 : 32,300 円/㎡
位 置 : JR宇部線「東新川」駅の北東方、道路距離約1.5kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 201㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 道 路 : 東側 4 m 私道 に接面
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 非線引都市計画区域
(建蔽率 60% 、 容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い小規模住宅団地

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	:	16,265,612 円
物件2	:	1,927,283 円
物件3	:	1,927,283 円
物件4	:	1,927,283 円
物件5	:	1,927,283 円
物件6	:	1,927,283 円
物件7	:	1,927,283 円
物件8	:	1,927,283 円
物件9	:	1,927,283 円
物件10	:	1,927,283 円
物件11	:	1,927,283 円
物件12	:	1,927,283 円
物件13	:	1,927,283 円
物件14	:	1,927,283 円
物件15	:	1,927,283 円
物件16	:	1,927,283 円

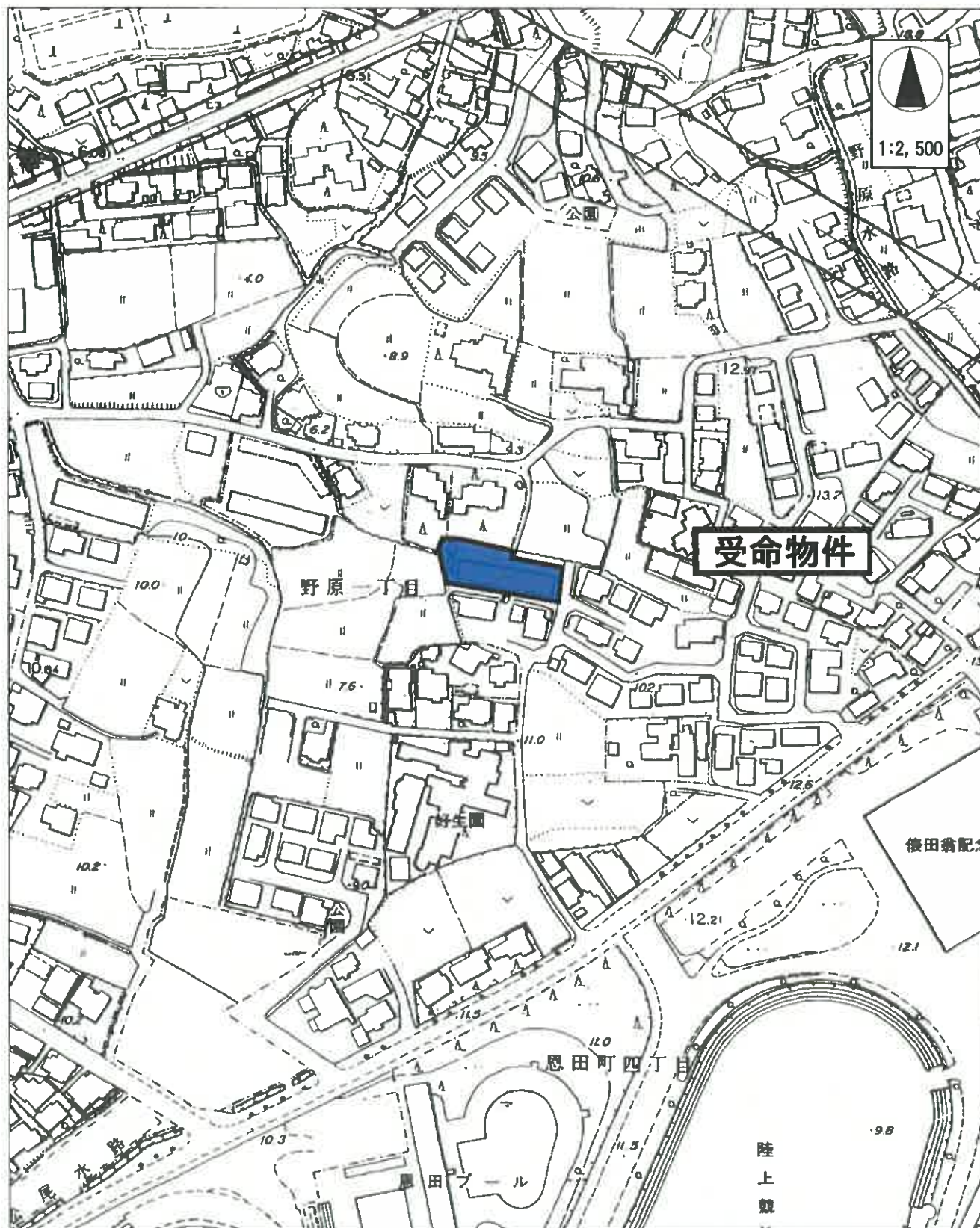
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(宇部市役所「宇部市全図」縮尺1:2,500)
- 2 公図写し(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 間取図
- 7 現況写真【10枚】

以 上

位置図



宇部市役所「宇部市全図」より転載

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(山口地方建設局字部支局管轄)
令和7年3月7日 山口地方建設局

前	2904	後	2909-1	2904-1	2904-1	2904-1
			-2-3	-2-3	-2-3	-2-3
			2904-10-12	2904-10-12	2904-10-12	2904-10-12
			2902-2	2902-2	2902-2	2902-2

基準線 昭和58年5月13日 登記

- △ A プラック角
② プラスチック板・コンクリート釘

境界 境界線の種類

- ① プラスチック板
② プラスチック板
③ プラスチック板
④ プラスチック板
⑤ プラスチック板
⑥ プラスチック板
⑦ コンクリート釘
⑧ コンクリート釘
⑨ コンクリート釘
⑩ コンクリート釘

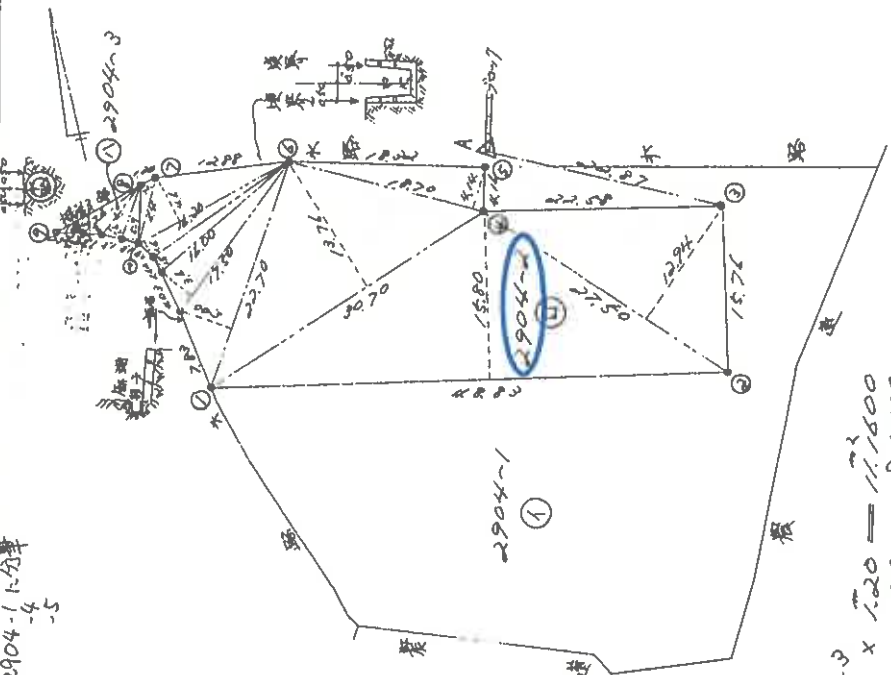
2904-1	27.50	12.94	355.8500
2904-1	48.83	15.80	771.5440
2904-1	39.70	13.76	545.2420
2904-1	18.70	4.14	77.4180
2904-1	22.70	5.00	113.5000
2904-1	17.50	3.50	61.0000
2904-1	16.00	1.50	24.0000
2904-1	16.20	1.60	26.9200
2904-1	16.20	4.60	74.5200
2904-1	6.40	1.00	6.4000
計			1934.5540
2			967.2790
地積			967.27

① 2904-1
2445.00 - (967.27 × 19.64%) = 1458.198
地積 1458.17

土地所在図
地積測量図

地番	2904-1
土地の所在	2904-10-12
土地の所在	2904-10-12

2904-1は2904-1に分筆
-4
-5



① 2904-1
9.30 × 1.20 = 11.1600
7.20 × 1.20 = 8.6400
4.00 × 1.50 = 6.0000
5.70 × 1.70 = 9.6900
計 = 35.4900
2 = 17.7450
地積 17.74

申請人	
地図番号	0035046
縮尺	1/500

製作者	土地家屋調査士
製作者	山口県土地家屋調査士会
製作者	昭和58年5月17日(作製)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

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。

(山口地方裁判所宇部支部審判部)

令和7年3月7日

山口地方裁判所

登記官

各階平面図

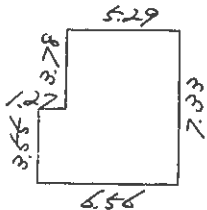
家屋番号 宇部市2904番地208

建物の所在 宇部市大字宇部町2904番地2

野原一丁目

昭和58年5月13日 登記

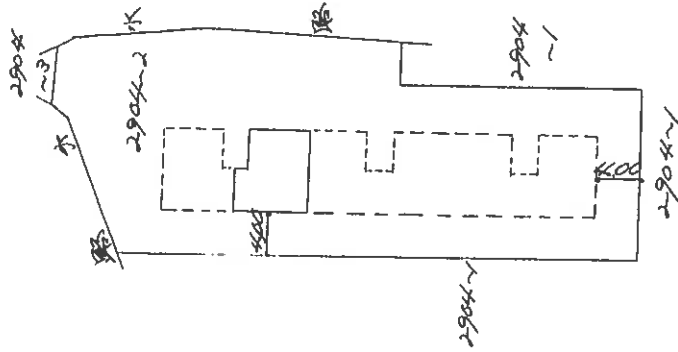
建物の存する部分 4階



$$\begin{aligned} 7.33 \times 5.29 &= 38.7757 \\ 3.55 \times 3.27 &= 11.6115 \\ \hline \text{計} &= 50.3872 \end{aligned}$$

床面積 43.28

建物図面
(各階平面図)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

0035352

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

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。

(山口地方延務局宇部支局(管轄))

令和7年3月7日

山口地方延務局

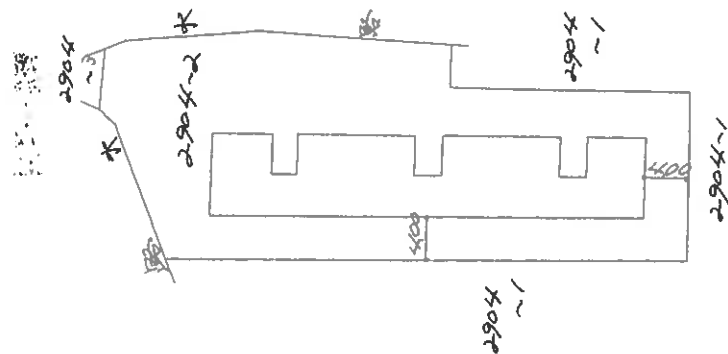
登記官

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	2904番2
建物の所在	宇部市大字宇部町2-2904番地2 野原一丁目

昭和58年5月13日 登記



作製者

縮尺 1/

申請人

0035344

縮尺 1/620

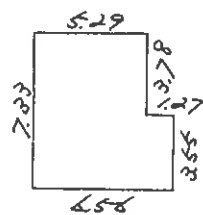
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建筑物图面
(各階平面図)

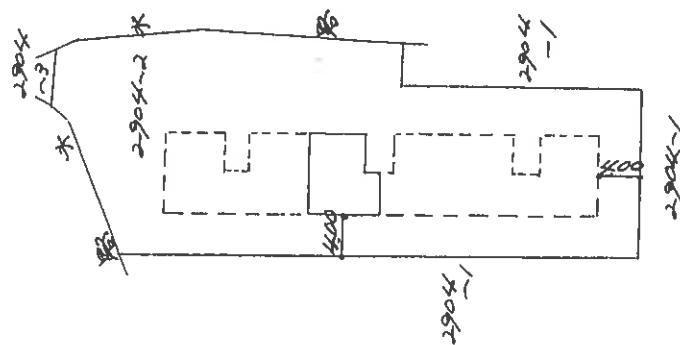
建築物の所在 京都府大宮市神保町 2904番地2

昭和58年5月13日登記

是數の存する部分 3階


$$\begin{array}{r} 7.03 \times 5.29 = 38.7767 \\ 3.55 \times 1.27 = 4.5085 \\ \hline \text{Total} = 43.2852 \end{array}$$

朱衡權 43.28



1/25

— 田 —

0035355

縮尺 $\frac{1}{500}$

(山口地方支務局字部文局管轄)

山口地方法務局

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。

(山口地方支務局宇部支局管轄)

令和7年3月7日

山口地方支務局

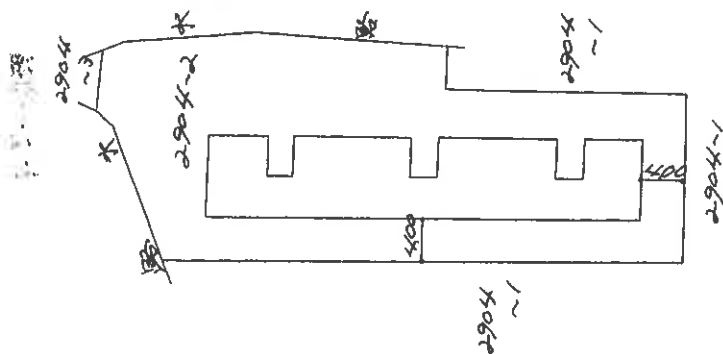
登記官

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	2904番2
建物の所在	宇部市大字中宇部町内 2904番地2 野原一丁目

昭和58年5月13日 登記



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

0035344
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

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。

(山口地方方法務局本部支局電傳)

令和7年3月7日

山口地方方法務局

登記官

各階平面図

家屋番号 沖津部2904番地の2

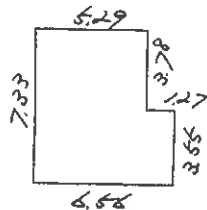
建物の所在 宇都宮市大字沖津部町境内

建物図面
(各階平面図)

野原一丁目

昭和58年5月13日登記

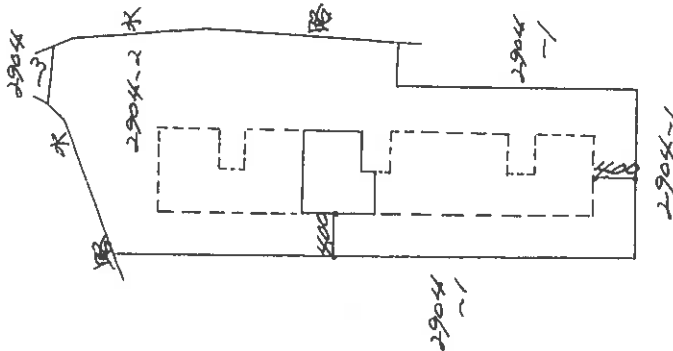
建物の存する部分 4階



$$\begin{aligned} 7.03 \times 5.29 &= 36.7757 \\ 3.55 \times 3.78 &= 13.4085 \\ \hline \text{計} &= 50.1842 \end{aligned}$$

床面積

42.28



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作製者

縮尺 1/250

申請人

0035356

縮尺 1/500

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。

(山口地方建設局宇部支局管轄)

令和7年3月7日 山口地方建設局

登記官

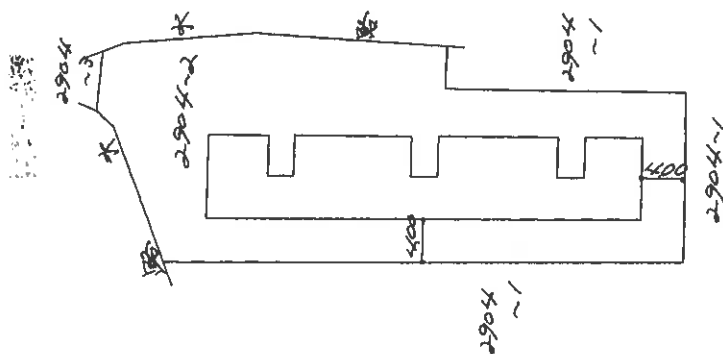
各階平面図

家屋番号 2904番2

建物の所在 宇部市大字宇部町内 2904番地2
野原一丁目

昭和58年5月13日 登記

建物図面
(各階平面図)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作製者

縮尺 1/

申請人

0035344

縮尺 1/600

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

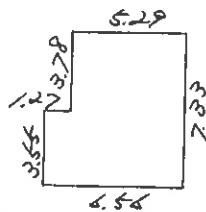
家屋番号 中京部2904番地の13

建物の所在 宇都宮市大字中京部客屋町2904番地の2

野原一丁目

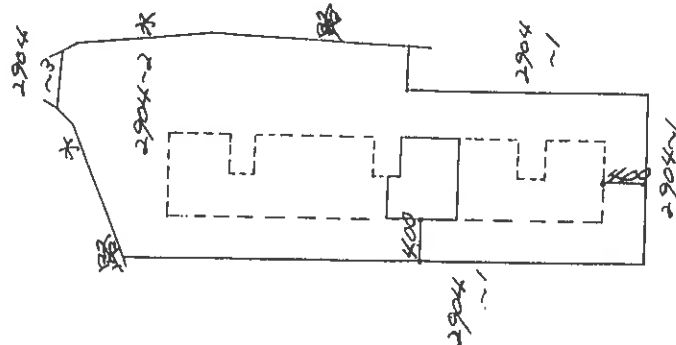
昭和58年5月13日 登記

建物の存する部分 / 略



$$\begin{array}{r} 7.33 \times 6.29 = 38.7757 \\ 0.55 \times 1.27 = 0.7085 \\ \hline \text{計} = 40.2842 \end{array}$$

床面積 40.28



0035357

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

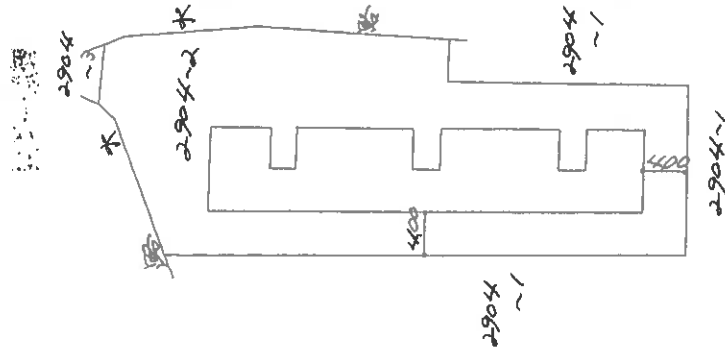
作製者

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	2904番2
建物の所在	浮羽市大字中津町2番地2 野原一丁目

昭和58年5月13日 登記



0035344

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

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。

(山口地方公務局 学芸部 文庫管理)

令和7年3月7日

山口地方公務局

登記官

建物図面
(各階平面図)

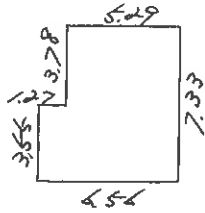
家屋番号	神戸市2904番20/1
建物の所在	神戸市中央区東三宮一丁目2904番地2

野原一丁目

昭和58年5月13日 登記

建物の存する部分の略

各階平面図



7.33 x 5.29 = 38.7767
3.55 x 3.78 = 13.4086
計 = 52.1853

床面積 43.28

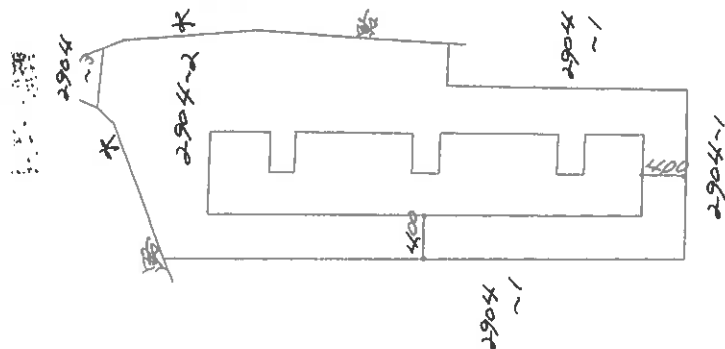
作製者	申請人	縮尺	0035359
		1/250	1/500

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	2904番2
建物の所在	浮羽市大字中野郵便区内 2904番地2 野原一丁目

昭和58年5月13日 登記



0035344

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作製者

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。

(山口地方支務局宇部支局管轄)

令和7年3月7日

山口地方支務局

登記官

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。
(山口地方支務局字部支局電轉)
令和7年3月7日 山口地方支務局

登記官

建物図面
(各階平面図)

家屋番号 中東部2904番201号

建物の所在 中東部2904番201号地

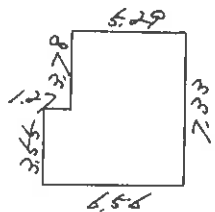
野原一丁目

昭和38年5月13日 登記

建築物の存する部分 4階

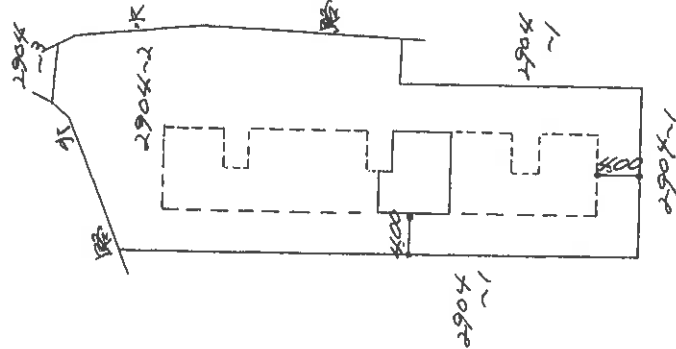
各階平面図

1. 1F



$$\begin{aligned} 7.33 \times 6.56 &= 48.0758 \\ 2.55 \times 2.28 &= 5.814 \\ \hline \text{計} &= 53.8898 \end{aligned}$$

床面積 53.89



0035360

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

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。
(山口地方方法務局宇部支局電轉)

令和7年3月7日 山口地方方法務局

登記官

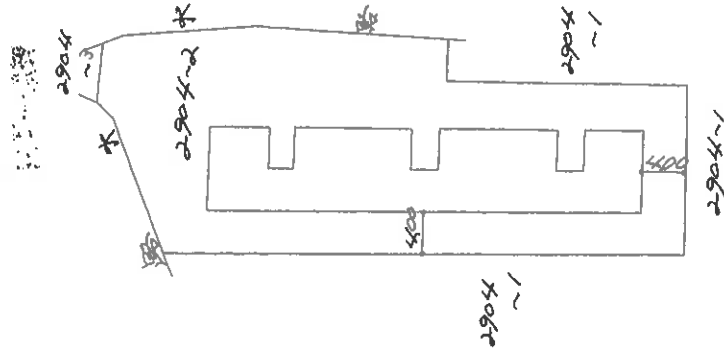
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	2904番2
建物の所在	宇部市大字宇部佐保町内 2904番地2

野原一丁目

昭和58年5月13日 登記



0035344

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号 中野区2904番地14

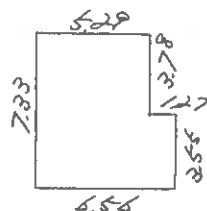
建物の所在 中野区大宮2904番地2

町原一丁目

昭和58年5月13日 登記

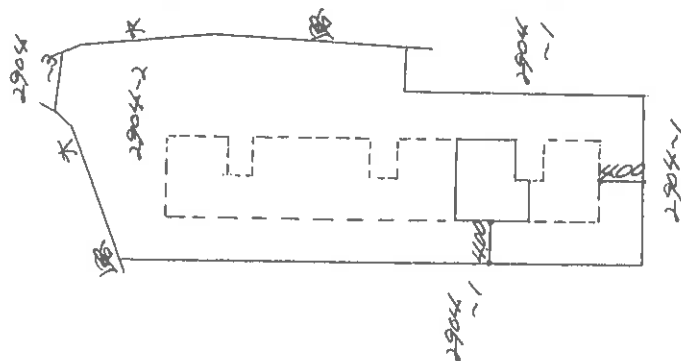
建物の存する部分 / 階

1/2



7.83 x 5.29 = 38.7757
3.54 x 1.27 = 4.5058
計 = 43.2815

床面積 43.28



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

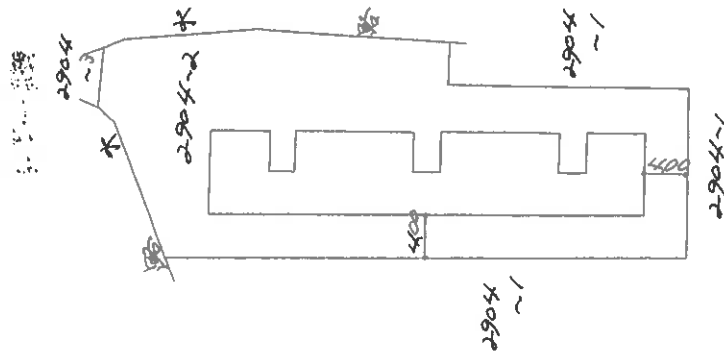
0035361

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	2904番2
建物の所在	〒591-0101 大阪府守口市大田区内 2904番地2 野原一丁目

昭和58年5月13日 登記



申請人

縮尺 1/500

0035344

縮尺 1/500

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した面である。

(山口地方法務局本部支局筆跡)

令和7年3月7日

山口地方法務局

登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

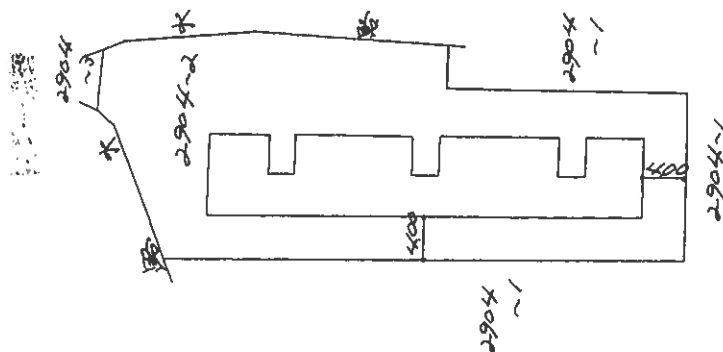
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	2904番2
建物の所在	津部町大字津部地区内 2904番地2

野原一丁目

昭和58年5月13日 登記



0035344

縮尺 1/600

申請人

縮尺 1/

作製者

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庁管轄)

令和7年3月7日 山口地方裁判所

登記官

各階平面図

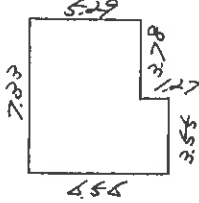
建物図面
(各階平面図)

家屋番号	中津町2904番の1号
建物の所在	中津町大字中津町新田内 2904 番地2

野原一丁目

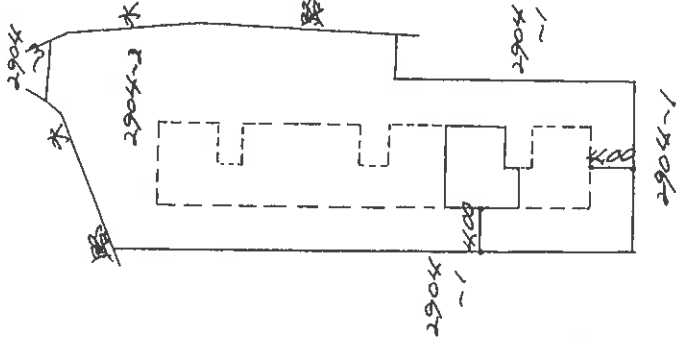
昭和58年5月13日 登記

建物の存続部分の略



$$\begin{aligned} 7.03 \times 5.29 &= 37.1867 \\ 3.55 \times 1.27 &= 4.5085 \\ \hline \text{計} &= 41.6952 \end{aligned}$$

床面積 42.28



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

0035363

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。
(山口地方法務局宇部支局書機)

令和7年3月7日 山口地方法務局

登記官

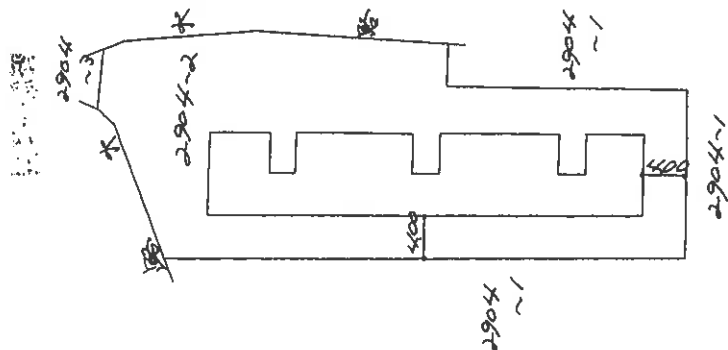
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号 2904番2

建物の所在 宇部市大字宇部町宮内 2904番地2
野原一丁目

昭和58年5月13日 登記



作製者

縮尺 1/500

申請人

0035344

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

各階平面図

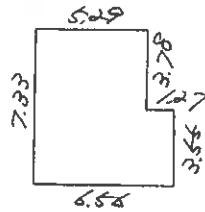
建物図面
(各階平面図)

家屋番号	沖宇部2904番地の20
建物の所在	京都府京都市中京区東山町2904番地の20

野原一丁目

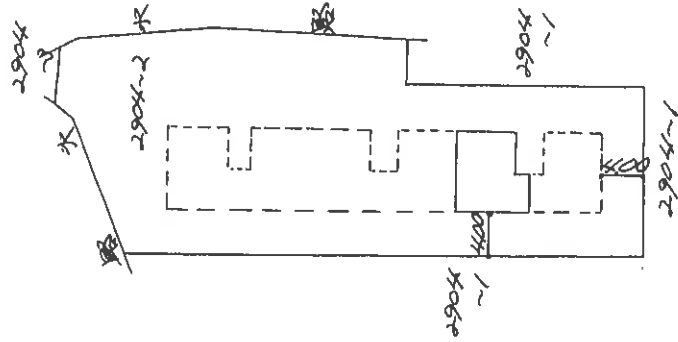
昭和58年5月13日 登記

建物の存する部分 4階



$$\begin{array}{r} 7.33 \times 6.52 = 47.7756 \\ 3.54 \times 12.78 = 45.1852 \\ \hline \text{計} = 92.9608 \end{array}$$

床面積 43.28



作製者

縮尺 1/250

申請人

0035364

縮尺 1/500

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。

(山口地方方法務局宇部支局管轄)

令和7年3月7日

山口地方方法務局

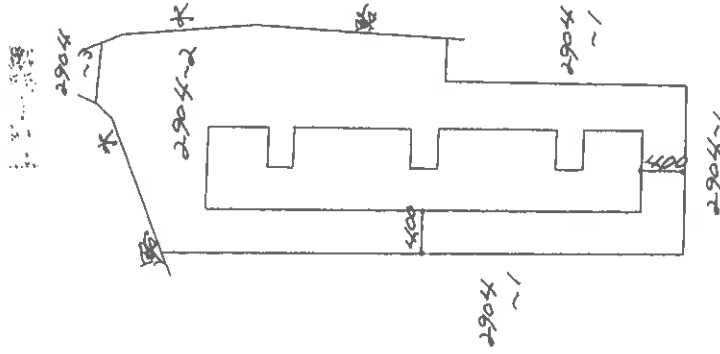
登記官

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	2904番2
建物の所在	宇都宮市大宮町宇都宮駅東内 2904番地2 野原一丁目

昭和58年5月13日 登記



0035344
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

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。
(山口地方方法務局宇都宮支局管轄)
令和7年3月7日 山口地方方法務局

登記官

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

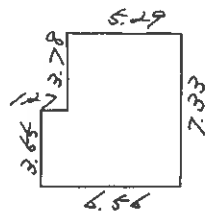
家屋番号 沖野部2904番2の2

建物の所在 宇都宮市沖野部2904番2の2

野原一丁目

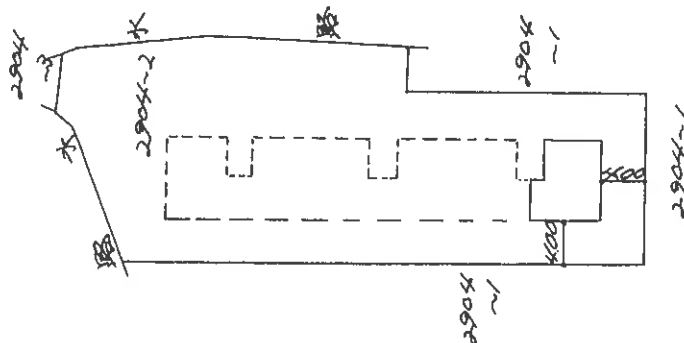
昭和58年5月13日 登記

建物の存続部分 / 階



$$\begin{aligned} 7.33 \times 5.29 &= 38.7757 \\ 3.65 \times 1.27 &= 4.5085 \\ \hline \text{計} &= 43.2842 \end{aligned}$$

床面積 43.28



作製者

縮尺 1/250

申請人

0035365

縮尺 1/500

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。
(山口地方送達局手配局管轄)

令和7年3月7日 山口地方送達局

登記官

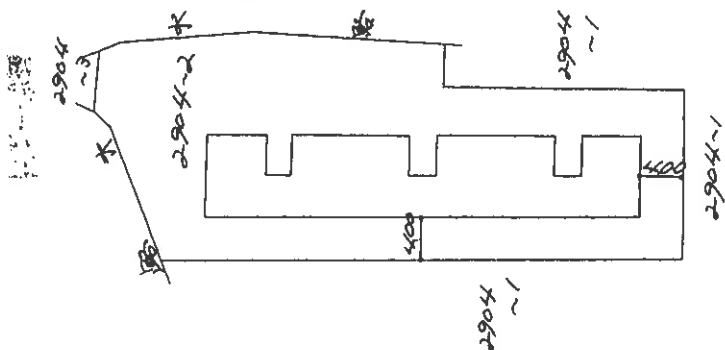
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	2904番2
建物の所在	宇都宮市宇都宮区内 2904番地2

昭和58年5月13日 登記

野原一丁目



0035344

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

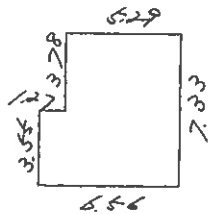
作製者

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
(山口地方裁判所支部支局管轄)

令和7年3月7日 山口地方裁判所

各階平面図

11-55



$$\begin{aligned} 7.33 \times 5.29 &= 38.7757 \\ 3.55 \times 1.27 &= 4.5085 \\ \hline \text{計} &= 43.2842 \end{aligned}$$

床面積 43.28

建物図面
(各階平面図)

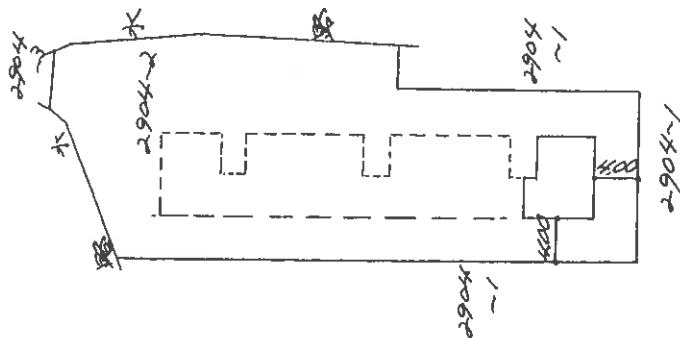
家屋番号 中東部2904番地の2

建物の所在 中東部大字中東部新田内2904番地の2

野原一丁目

昭和58年5月13日 登記

建物の存続部分の略



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

0035366

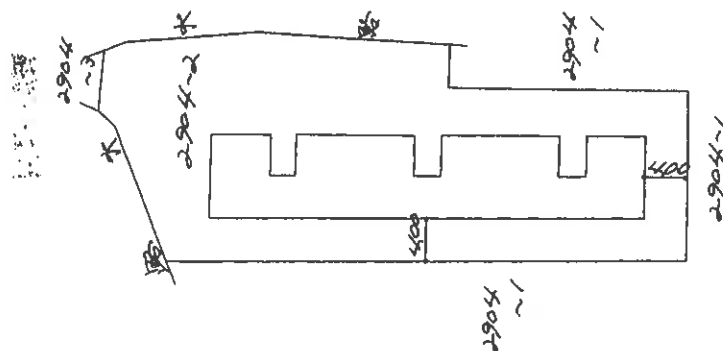
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	2904番2
建物の所在	浮部市大字中宮町2904番地2

製図日

昭和58年5月13日 登記



作製者

縮尺 1/

申請人

0035344

縮尺 1/600

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。

(山口地方支務局宇部支局管轄)

令和7年3月7日

山口地方支務局

登記官

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。
(山口地方裁判所支部支庁管轄)

令和7年3月7日 山口地方裁判所

登記官

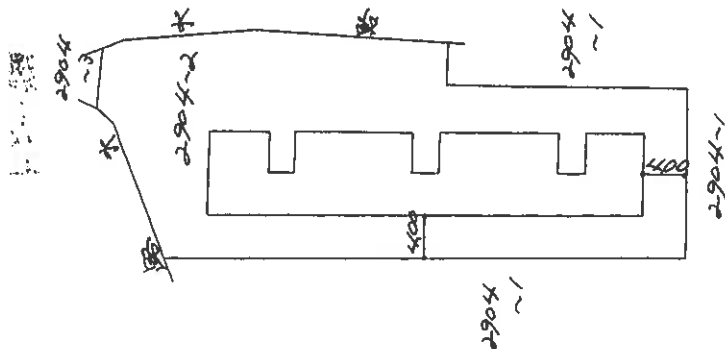
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	2904番2
建物の所在	山口県大庄町大字内 2904番地2

野原一丁目

昭和58年5月13日 登記



0035344

縮尺 1/600

申請人

縮尺 1/

作製者

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

令和7年3月7日

請求番号: 25-18

建 物 圖 面
(各階平面圖)

家屋番号 沖津町2904番2024

建物の所在 東京都大塚市大塚2-90-4番地2

野原一丁目

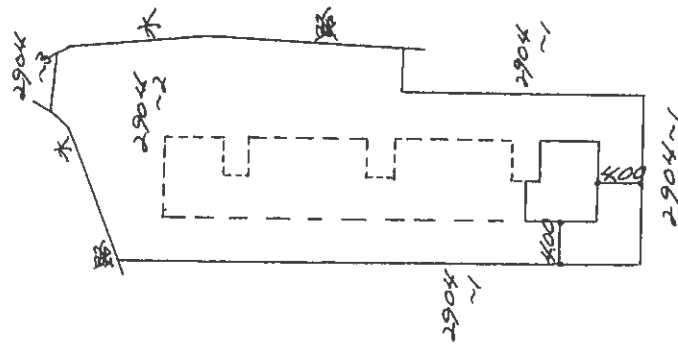
昭和58年5月13日登記

建築物の存する部分



未會讀

43.28



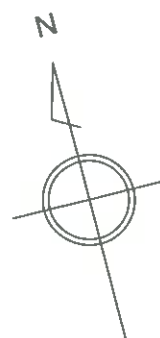
作者

縮尺 1/250

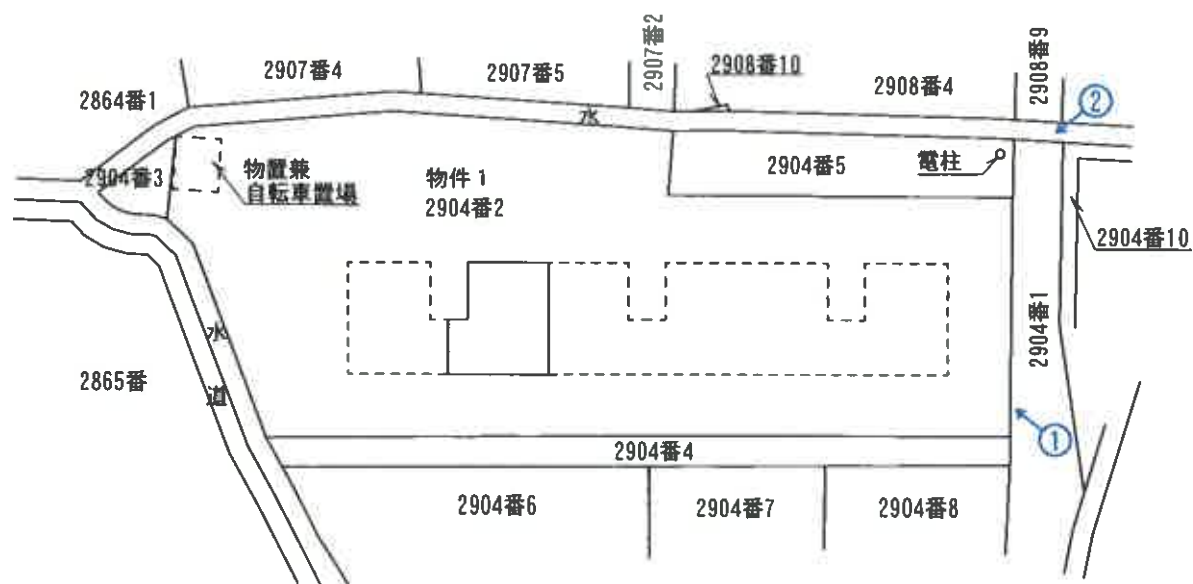
人
類
中

0035358

箱尺 500



建物の存する部分 4階 1142号室



物件 2

○→ は、写真撮影位置

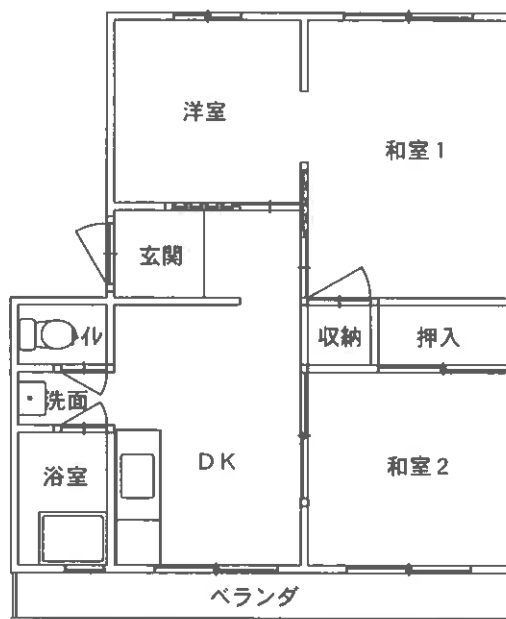
縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

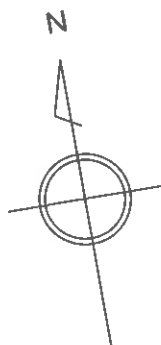
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



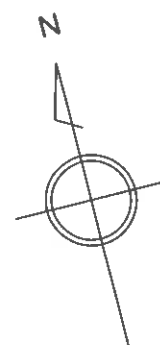
1142号室



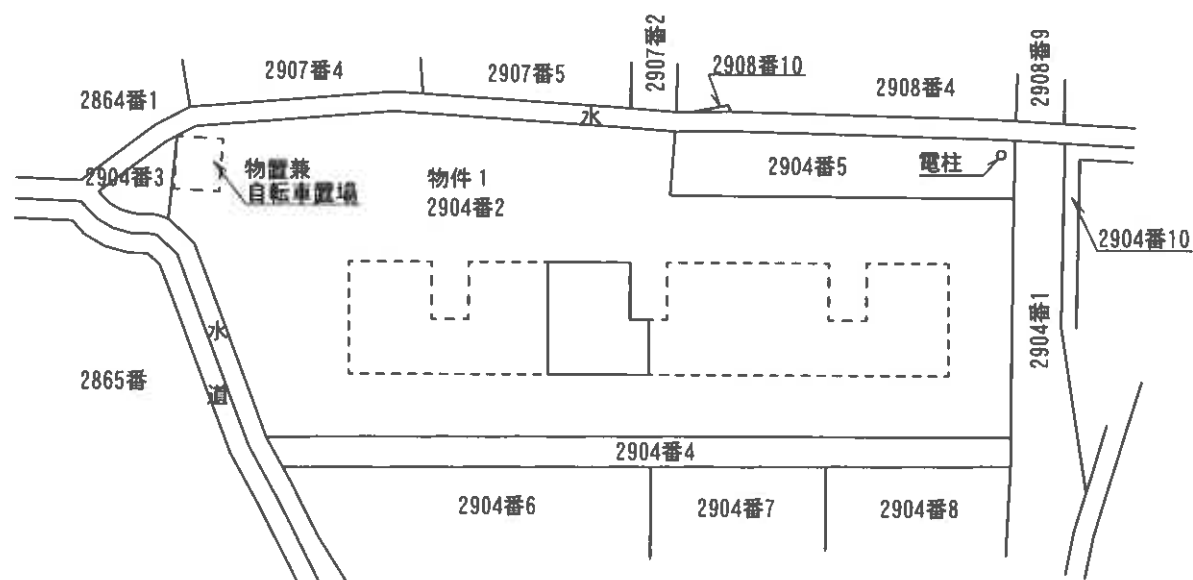
物件 2

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の8	縮尺：約1/100
間 取 図		



建物の存する部分 2階 1123号室



物件 3

縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

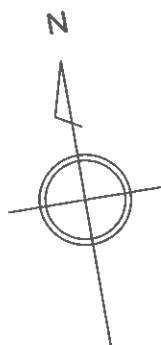
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



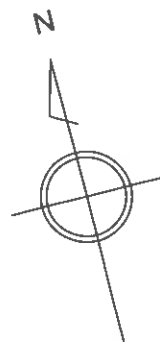
1123号室



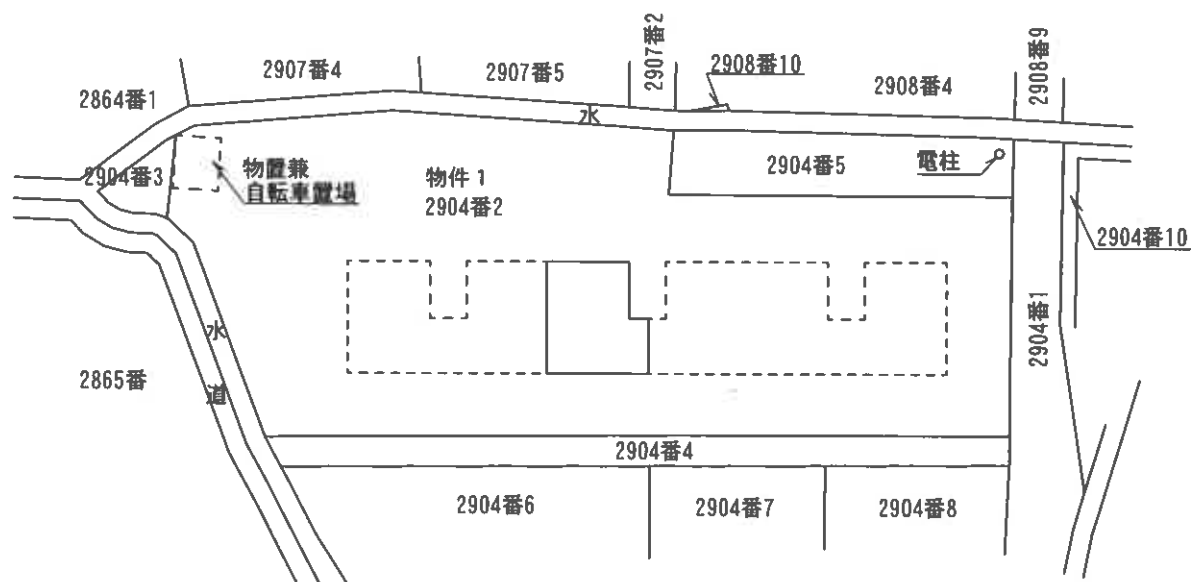
物件 3

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の10	縮尺：約1/100
間 取 図		



建物の存する部分 3階 1133号室



物件 4

縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

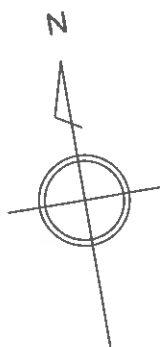
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



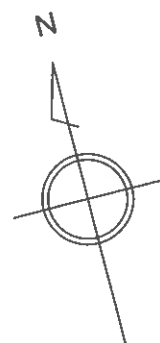
1133号室



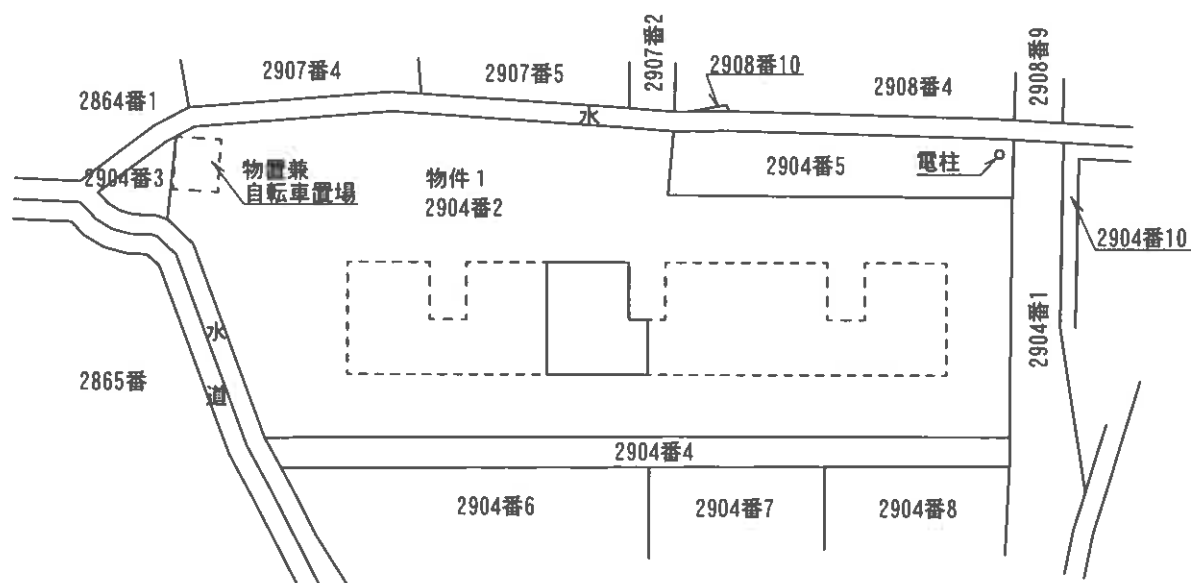
物件 4

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の11	縮尺：約1/100
間 取 図		



建物の存する部分 4階 1143号室



物件 5

縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

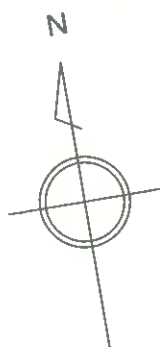
事件番号

令和7年(ㄱ)第21号

土地建物位置関係図



1143号室

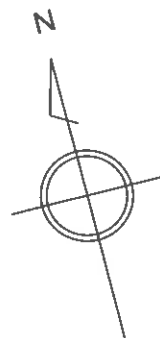


物件 5

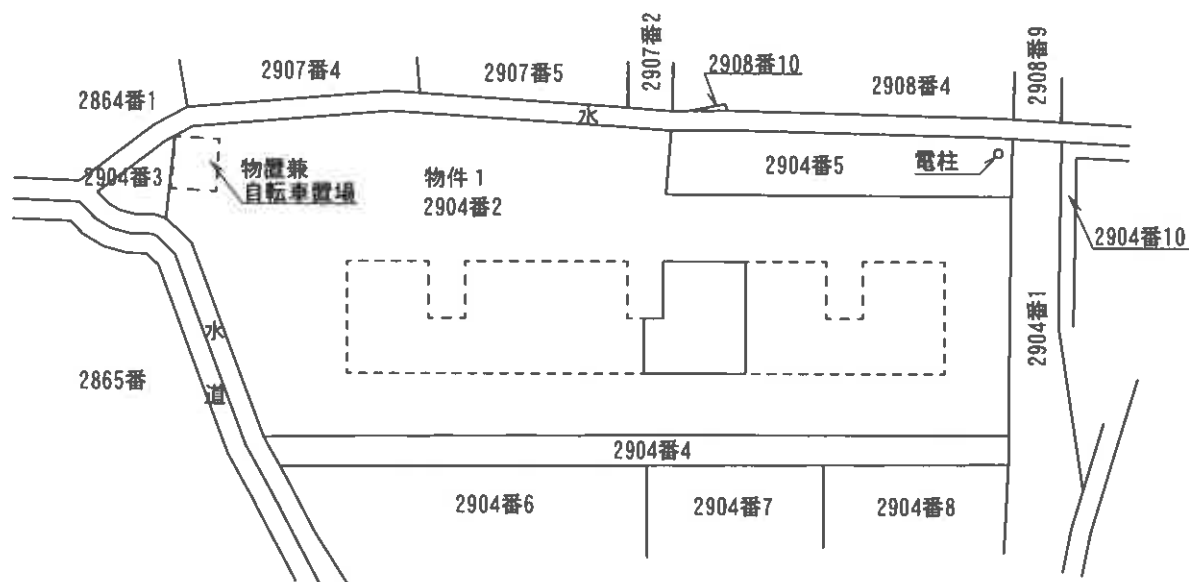
○→ は、写真撮影位置

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の12	縮尺：約1/100
間 取 図		



建物の存する部分 1階 1114号室



物件 6

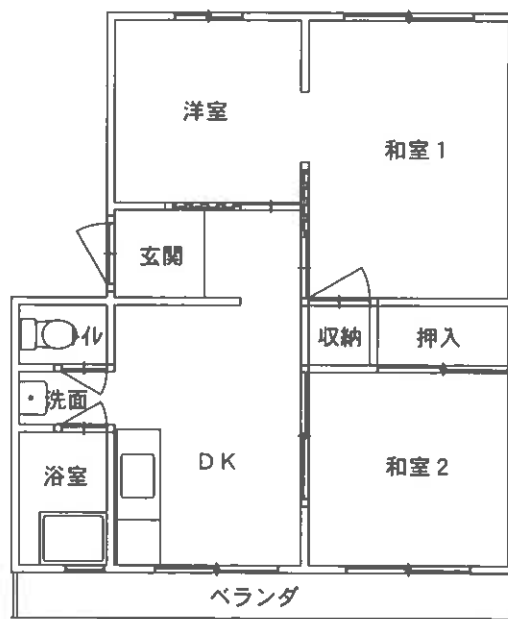
縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

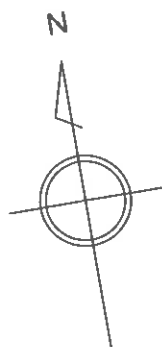
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



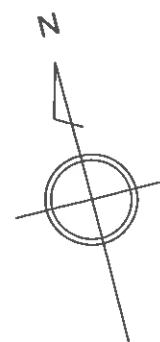
1114号室



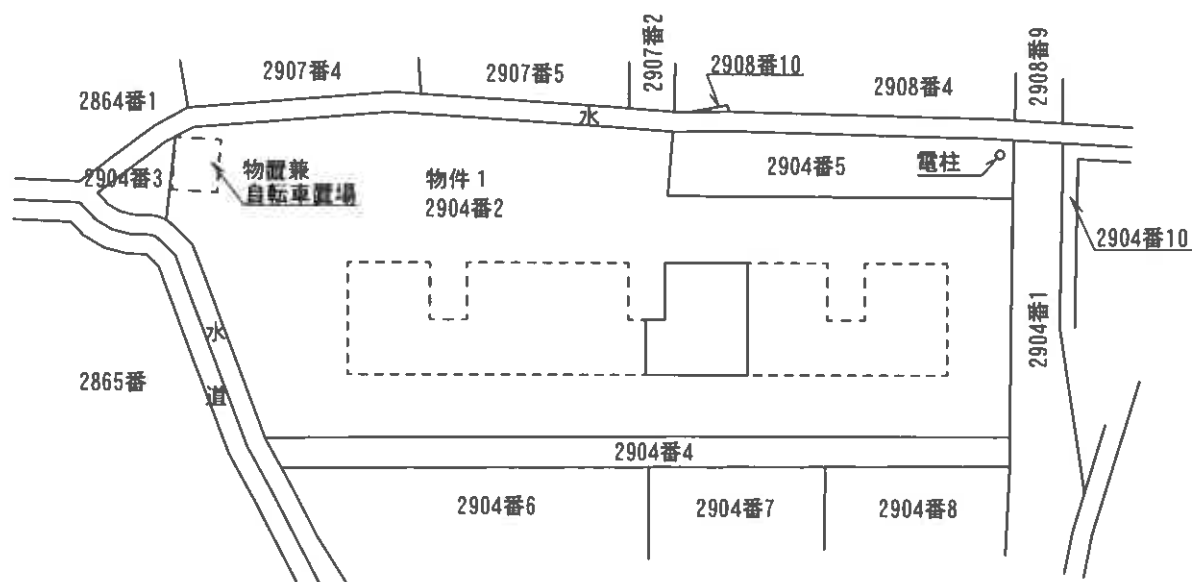
物件 6

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ヶ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の13	縮尺：約1/100
間 取 図		



建物の存する部分 3階 1134号室



物件 7

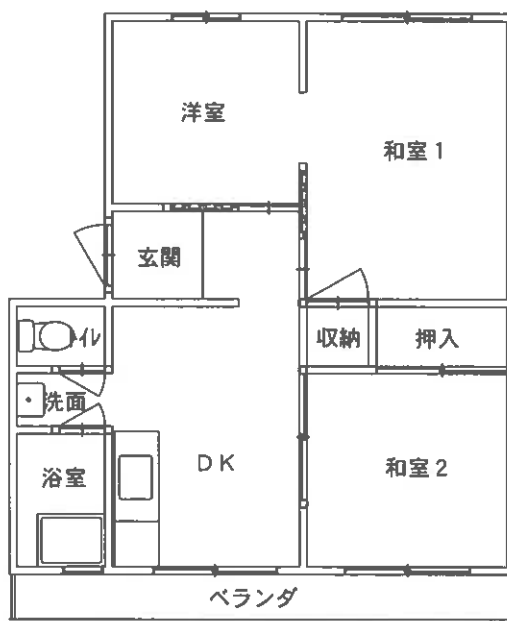
縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

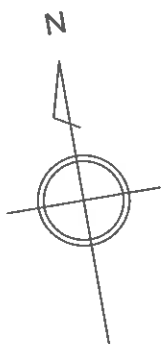
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



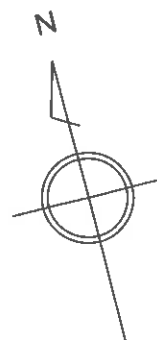
1134号室



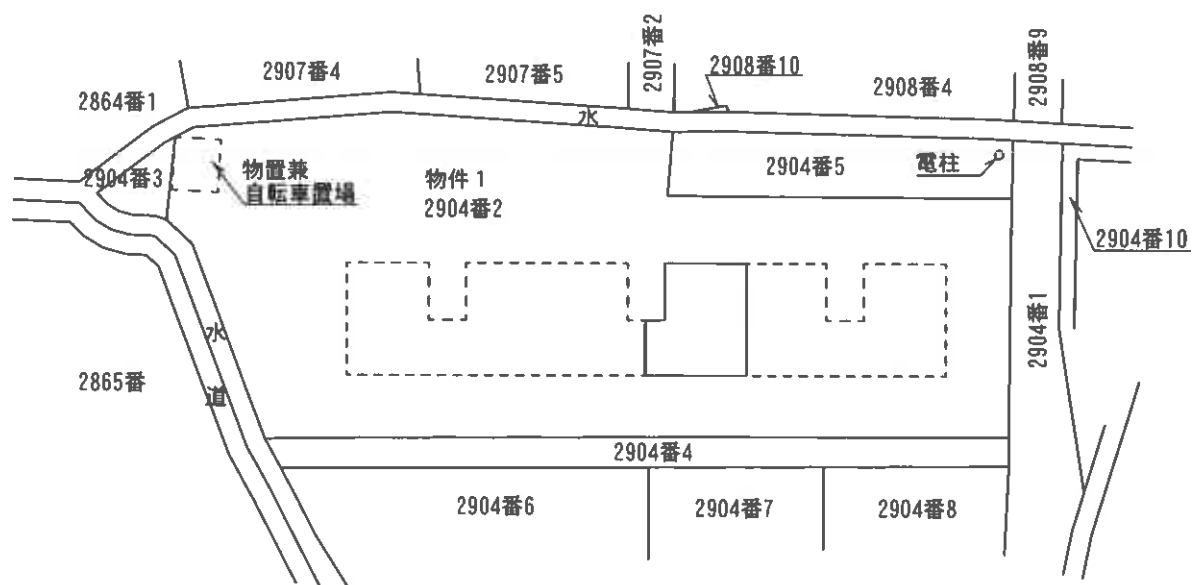
物件 7

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の15	縮尺：約1/100
間 取 図		



建物の存する部分 4階 1144号室



物件 8

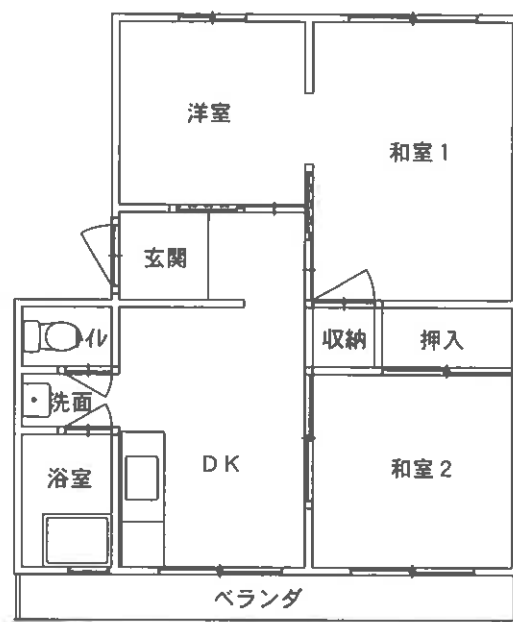
縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

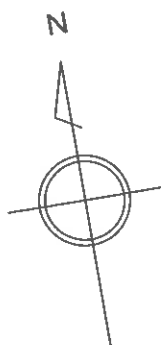
事件番号

令和7年(々)第21号

土地建物位置関係図



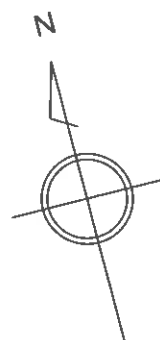
1144号室



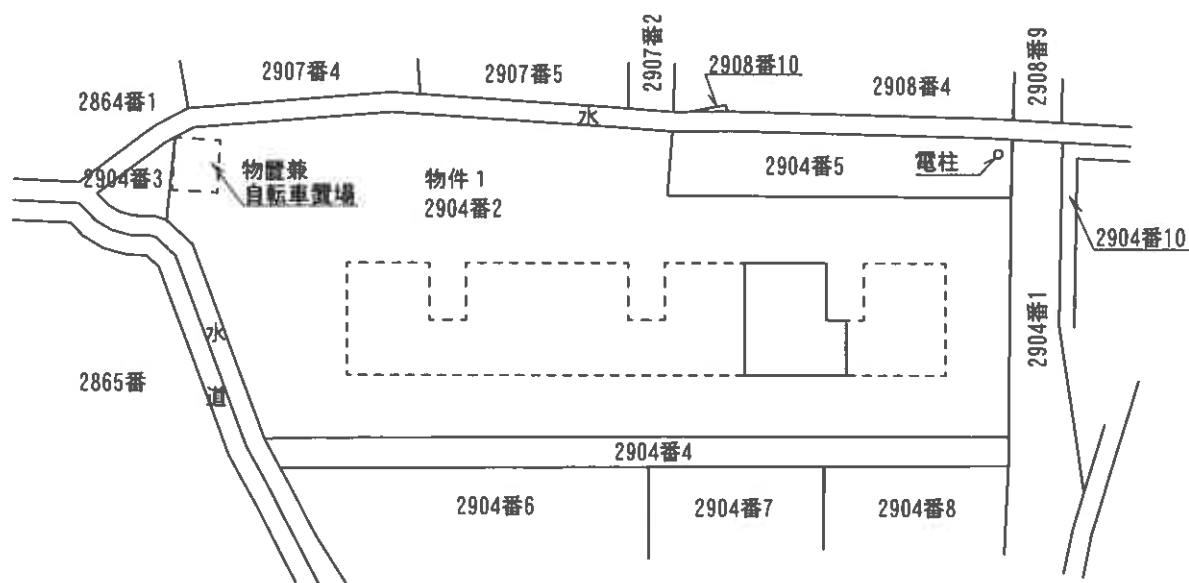
物件 8

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の16	縮尺：約1/100
間 取 図		



建物の存する部分 1階 1115号室



物件 9

縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

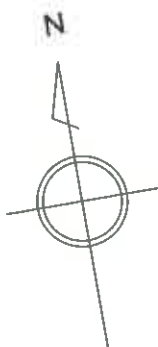
事件番号

令和7年(ㄱ)第21号

土地建物位置関係図



1115号室

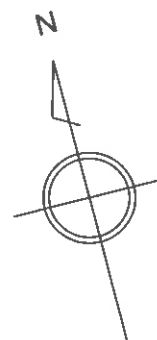


物件 9

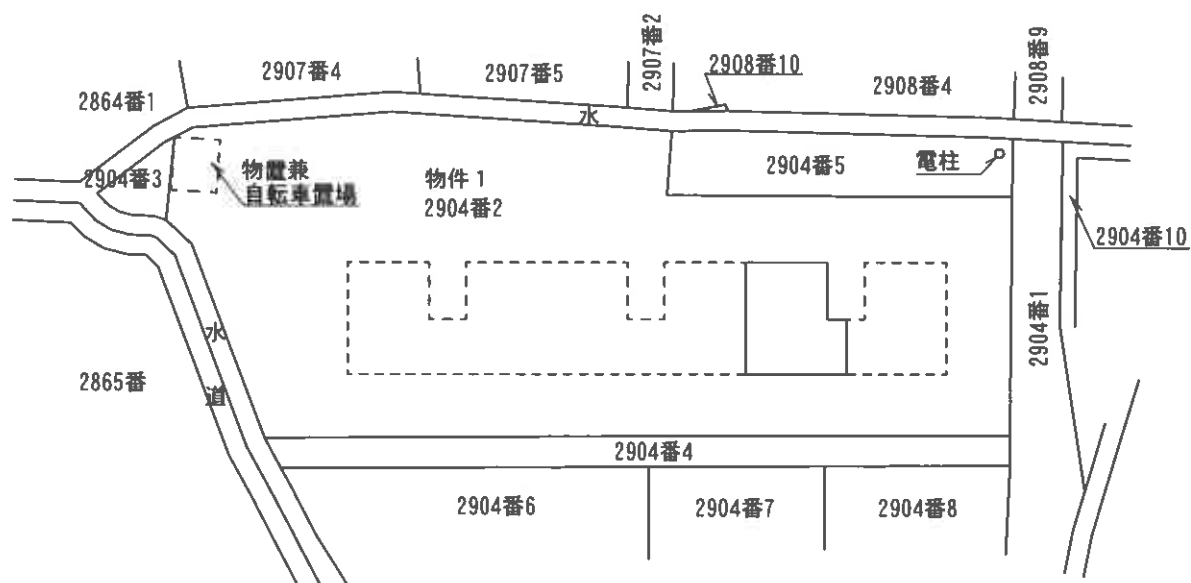
④ は、写真撮影位置

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の17	縮尺：約1/100
間 取 図		



建物の存する部分 2階 1125号室



物件10

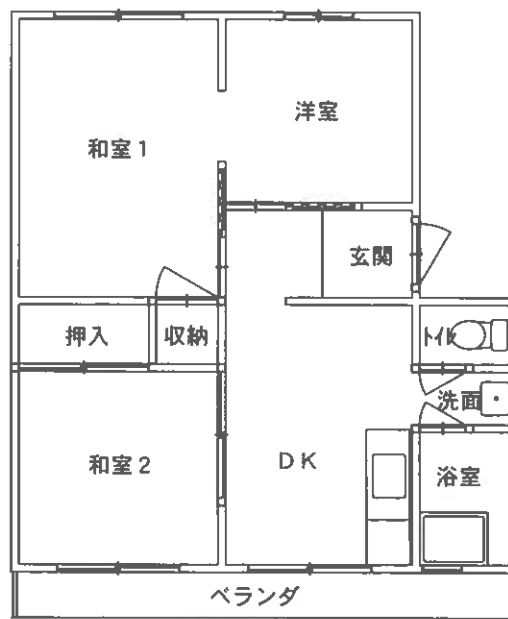
縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

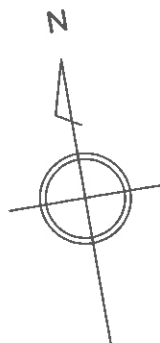
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



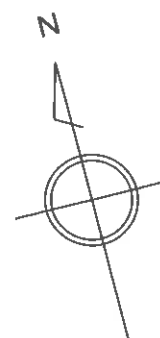
1125号室



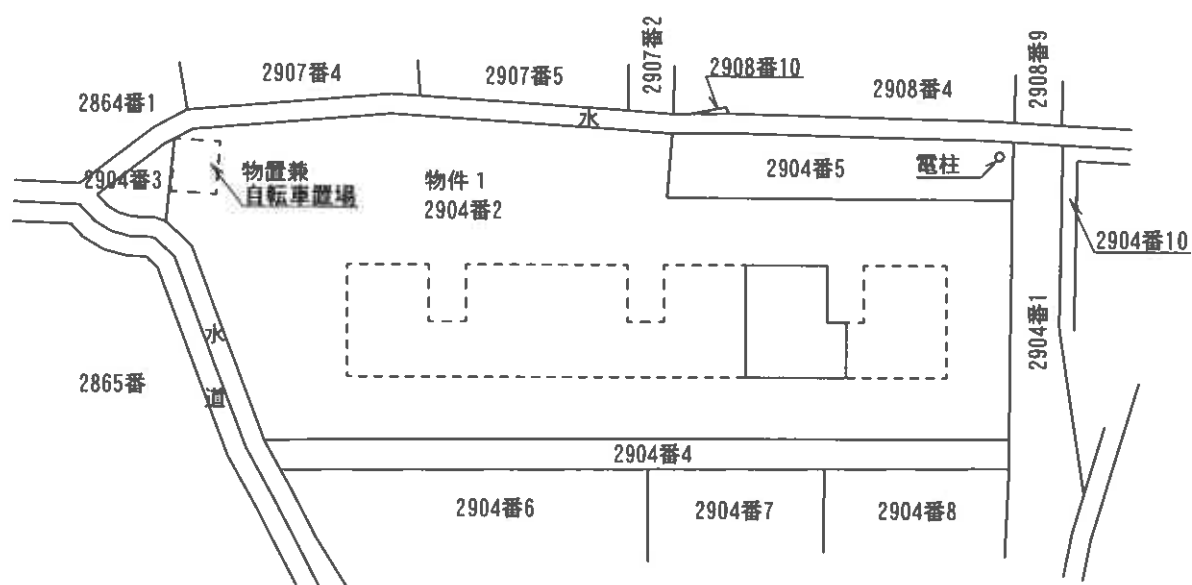
物件10

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の18	縮尺：約1/100
間 取 図		



建物の存する部分 3階 1135号室

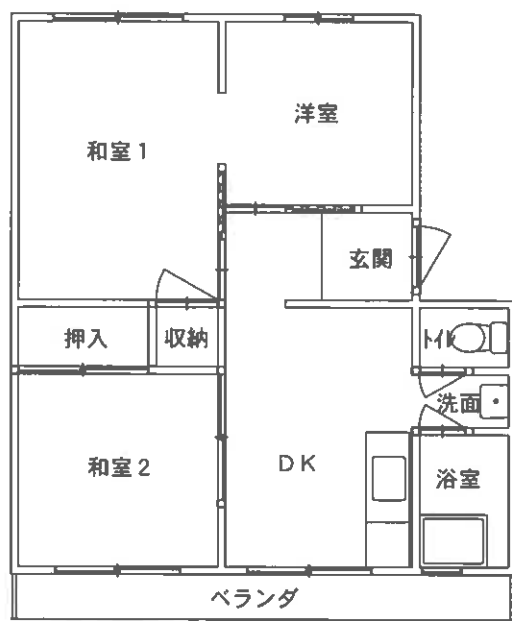


物件 1 1

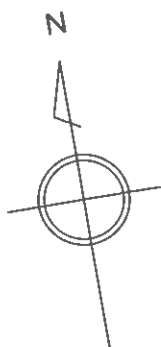
縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

事件番号	令和7年(ケ)第21号
土地建物位置関係図	



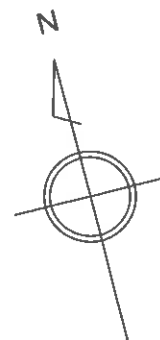
1135号室



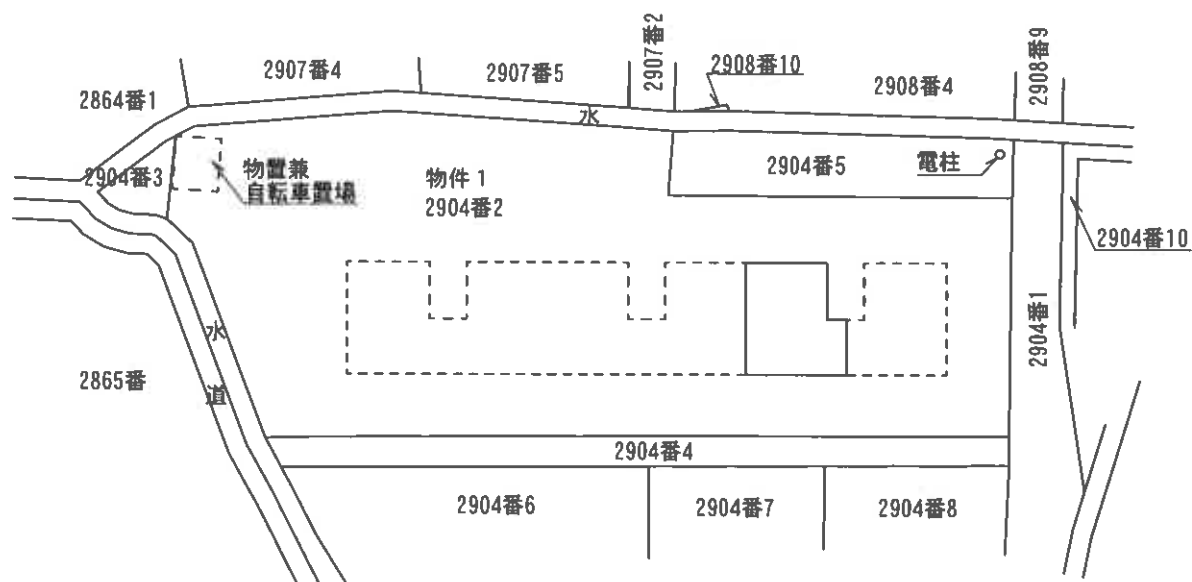
物件 1 1

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の19	縮尺：約1/100
間 取 図		



建物の存する部分 4階 1145号室



物件 1 2

縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

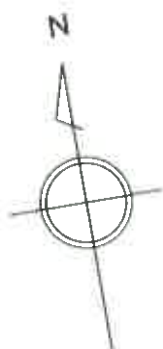
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



1145号室

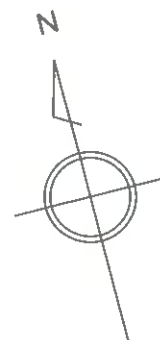


物件 1 2

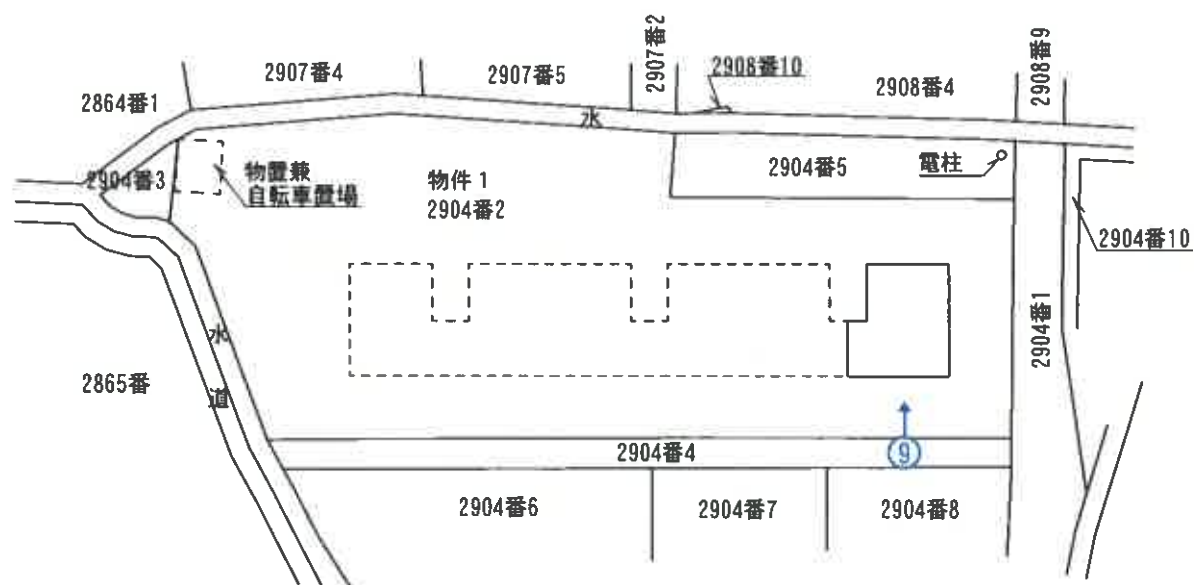
○→ は、写真撮影位置

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の20	縮尺：約1/100
間 取 図		



建物の存する部分 1階 1116号室



物件 1 3

○→ は、写真撮影位置

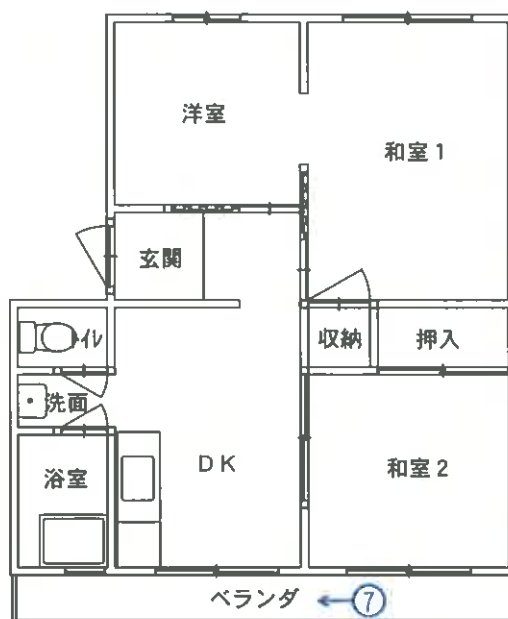
縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

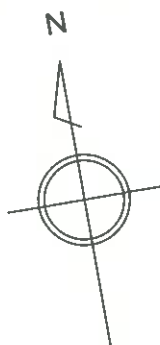
事件番号

令和7年(ケ)第21号

土地建物位置関係図



1116号室

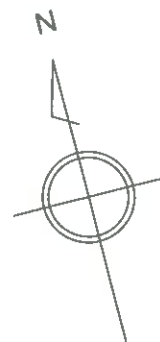


物件 1 3

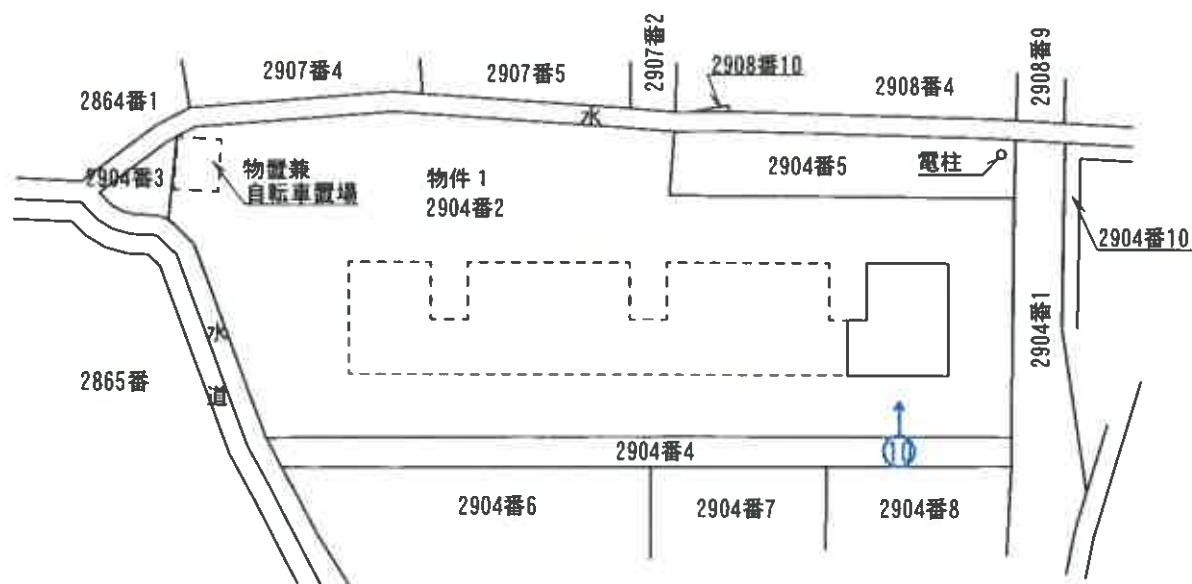
⑦ は、写真撮影位置

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の21	縮尺：約1/100
間 取 図		



建物の存する部分 2階 1126号室



物件 1 4

は、写真撮影位置

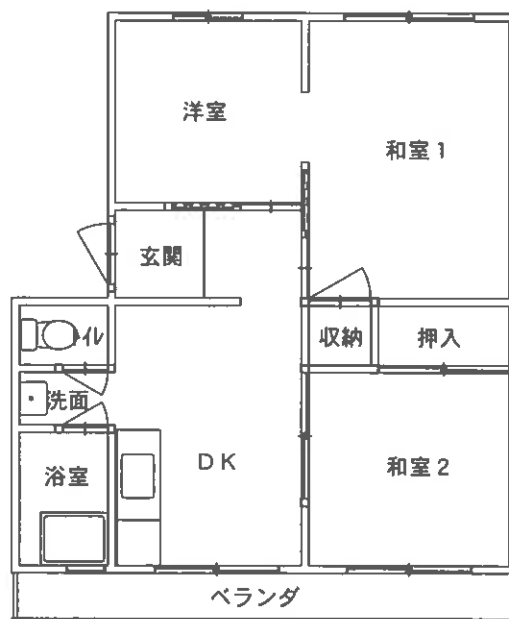
縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

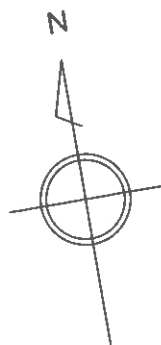
事件番号

令和7年(ㄱ)第21号

土地建物位置関係図



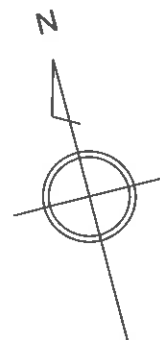
1126号室



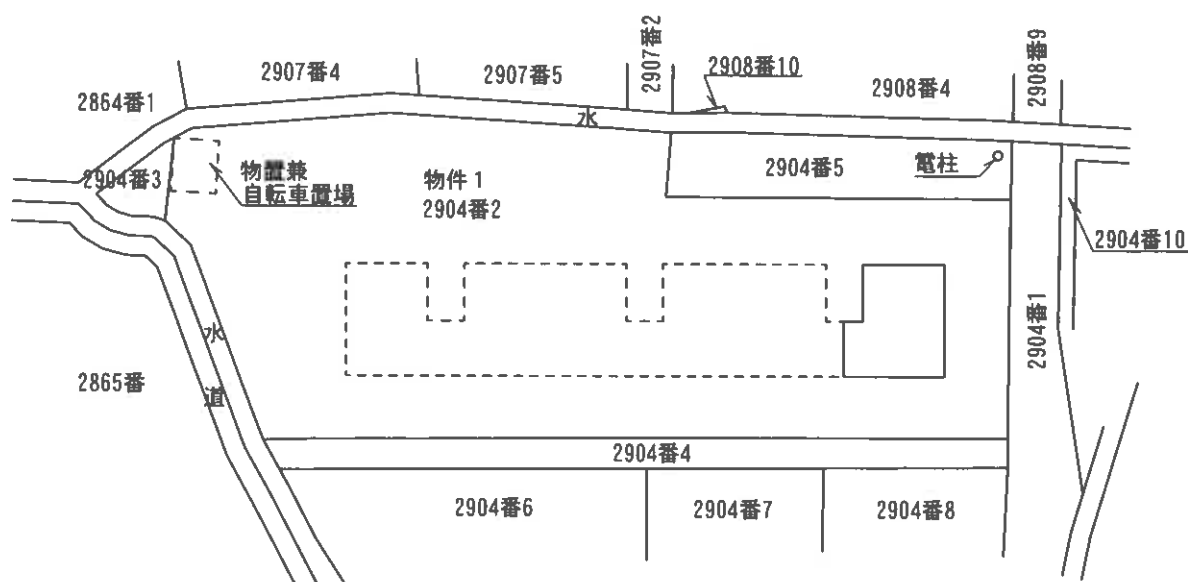
物件14

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の22	縮尺：約1/100
間 取 図		



建物の存する部分 3階 1136号室



物件15

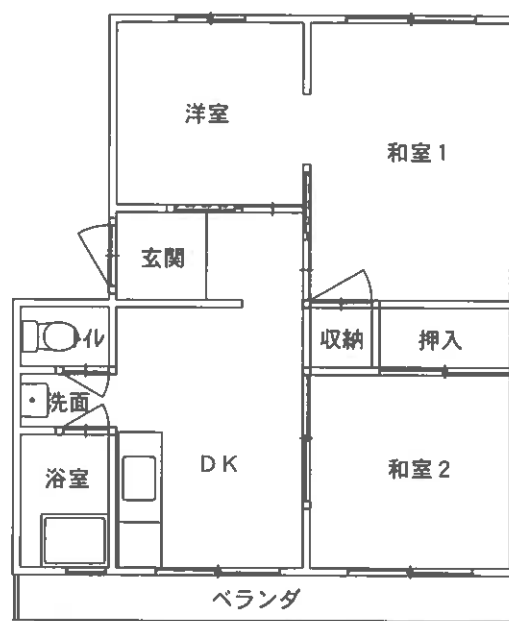
縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

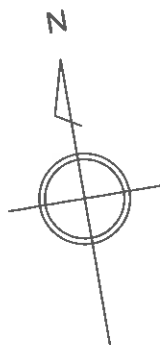
事件番号

令和7年(ㄱ)第21号

土地建物位置関係図



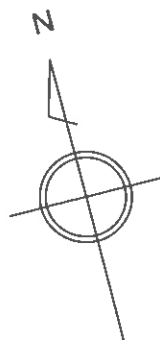
1136号室



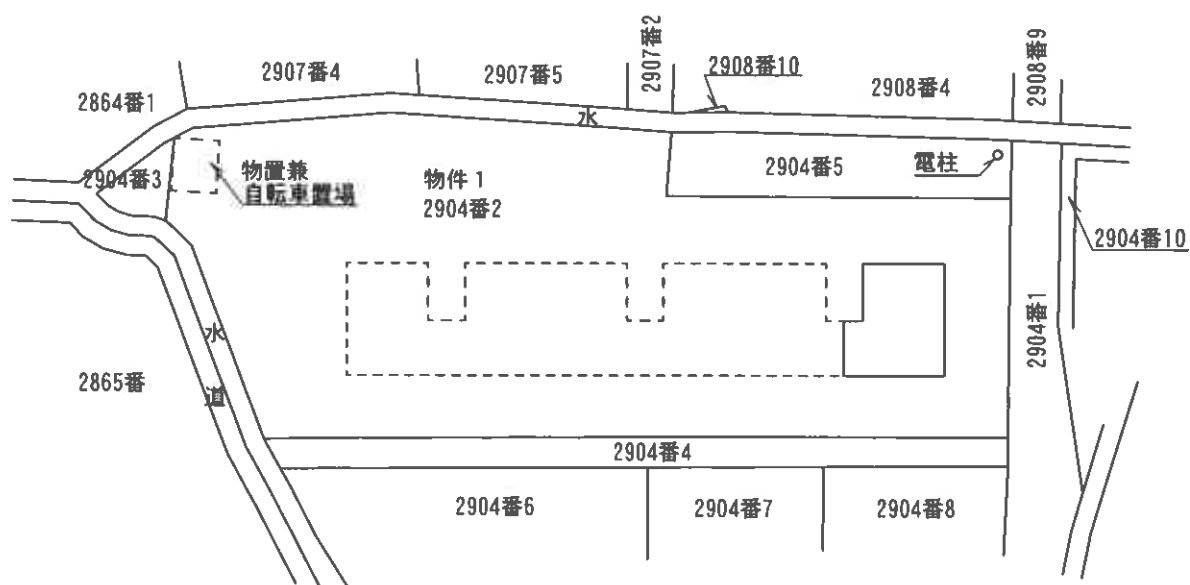
物件 1 5

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の23	縮尺：約1/100
間 取 図		



建物の存する部分 4階 1146号室



物件1 6

縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

事件番号

令和7年(㍻)第21号

土地建物位置関係図



1146号室



物件 1 6

○→ は、写真撮影位置

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第21号	
家屋番号	野原一丁目 2904番2の24	縮尺：約1/100
間 取 図		



① 本件土地建物



② 本件土地建物

現 況 写 真



③ 物件5 玄関付近 鳩の被害等の状況



④ 物件9 ベランダの状況

現 況 写 真

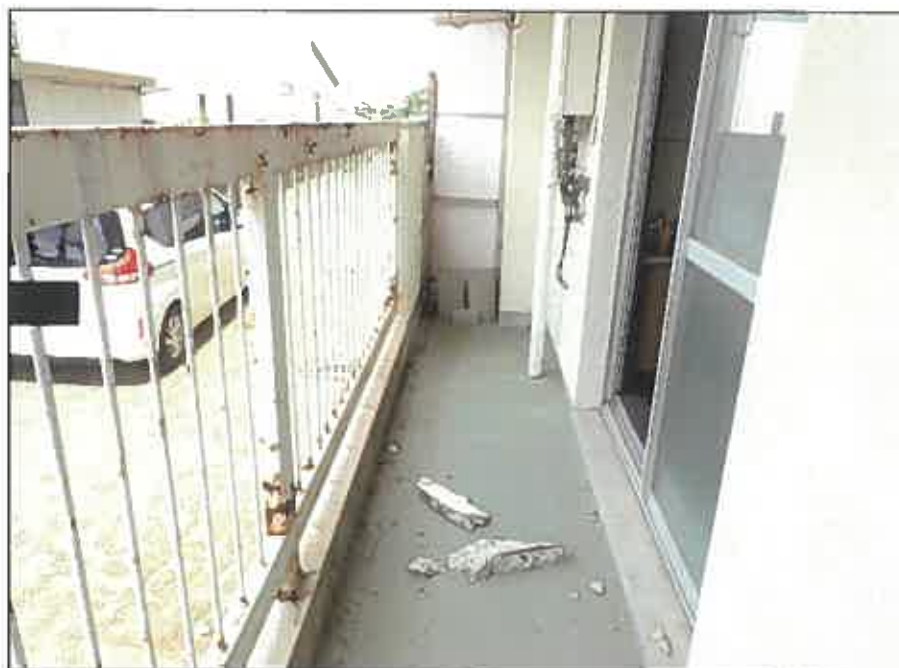


⑤ 物件12 DKの天井の破損等の状況



⑥ 物件12 DKの床の状況

現 況 写 真



⑦ 物件13のベランダの状況



⑧ 物件16 動産等の残置の状況等

現 況 写 真



⑨ マンションの外壁の破損等の状況



⑩ マンションの外壁・ベランダ等の破損等の状況

現 況 写 真