

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月16日

山口地方裁判所

裁判所書記官 中 出 誠

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年10月 7日 午前 8時30分から 令和 8年10月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年10月20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11月10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 9月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	1,691,000 1,352,800	一括	338,200	38,178	10,572
1	71,000				
2	406,000				
3	415,000				
4	799,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 宇部市大字西岐波字吉田
地 番 1087番3
地 目 宅地
地 積 25.12平方メートル
- 2 所 在 宇部市大字西岐波字吉田
地 番 1088番
地 目 宅地
地 積 142.14平方メートル
- 3 所 在 宇部市大字西岐波字吉田
地 番 1089番1
地 目 宅地
地 積 145.45平方メートル
- 4 所 在 宇部市大字西岐波字吉田1088番地、1089番地
1、1087番地3
家屋 番号 1088番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 149.27平方メートル
2階 51.04平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 明 細 書

令和 8年 7月10日

山口地方裁判所

裁判所書記官 中 出 誠

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇部市大字西岐波字吉田 |
| | 地 番 | 1087番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字西岐波字吉田 |
| | 地 番 | 1088番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.14平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇部市大字西岐波字吉田 |
| | 地 番 | 1089番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.45平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇部市大字西岐波字吉田1088番地、1089番地
1、1087番地3 |
| | 家屋 番号 | 1088番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.27平方メートル
2階 51.04平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |



令和7年（ヌ）第22号
令和8年1月22日受理
令和8年3月3日提出

現 況 調 査 報 告 書

山 口 地 方 裁 判 所

執 行 官 金 川 直 樹

（注）チェック項目中の調査結果は、『■』の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇部市大字西岐波字吉田 |
| | 地 番 | 1087番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字西岐波字吉田 |
| | 地 番 | 1088番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.14平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇部市大字西岐波字吉田 |
| | 地 番 | 1089番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 145.45平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇部市大字西岐波字吉田1088番地、1089番地
1、1087番地3 |
| | 家屋 番号 | 1088番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.27平方メートル
2階 51.04平方メートル |



不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		山口県宇部市大字西岐波1089番地1	
土地		物件1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物		物件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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦葺2階建 ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日]		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 本件建物は私が家族とともに居住しています。 2 本件建物は、以前は私が代表者を務める会社の事務所としても使用していましたが、私が病気になって会社を続けることができなくなったため、現在、本件建物は会社の事務所としては使用していません。 3 本件建物の2階は、会社の従業員に間借りさせていましたが、その従業員は一昨年12月に亡くなり、その従業員が使っていた当時の物がそのまま残っています。 4 本件建物は老朽化が進んでおり、外壁や雨樋も広い範囲で損傷していますし、屋内もあちこちで雨漏りがしたり、床が緩くなっています。 5 1階の洋室は、今、子が寝ていますので、この部屋への立ち入りはご遠慮ください。 6 本件土地の西側角付近に電柱及び支柱があります。本件土地にあるか否か微妙な位置にありますが、中国電力から土地使用料を受け取っています。 7 給湯器はリースを受けている物件です。 (令和8年2月14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
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、関係人の陳述、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物は、債務者が家族とともに居住して占有しているものと認められる。
- 3 本件建物内のほとんどの箇所で床の沈みや雨漏りの形跡があるほか、外壁も広い範囲にわたって損傷しているなど、全体的に老朽化が進行している。
- 4 1階の洋室、和室1、玄関と洋室の間の廊下は立ち入ることができなかった（1階洋室は債務者の家族が就寝中であるため、和室1及び玄関と洋室の間の廊下は多量の動産類が置かれ立ち入り困難であったため。）。このため、これらの部分の床等の状態は確認することができなかった。
- 5 本件土地の形状は、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、本件土地に関する精度の高い図面が法務局に備え付けられていないため、本件土地の形状を明らかにするには、専門家による測量等の手続が必要であると思われる。
- 6 上記意見は、関係人の陳述に基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵その他の権利関係を確定させるものではない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月18日(日)	執行官室	宇部市役所に間取図請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送 債務者に照会書郵送
8年1月19日(月) 9:25~9:26	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等交付請求
8年1月19日(月) 16:30~16:35	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等受領
8年1月28日(水) 13:20~14:20	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年1月30日(金)	執行官室	債務者に対し、現況調査日時(2/5(木)14:00) を通知(電話) 評価人に対し間取図等資料郵送
8年2月2日(月)	執行官室	債務者の申し出により、現況調査日時を2/14(土) 14:30に変更 上記変更後の現況調査日時を債務者及び評価人に通 知(電話)
8年2月14日(土) 14:15~15:25	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、債務者から聞き 取り(口頭)

(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

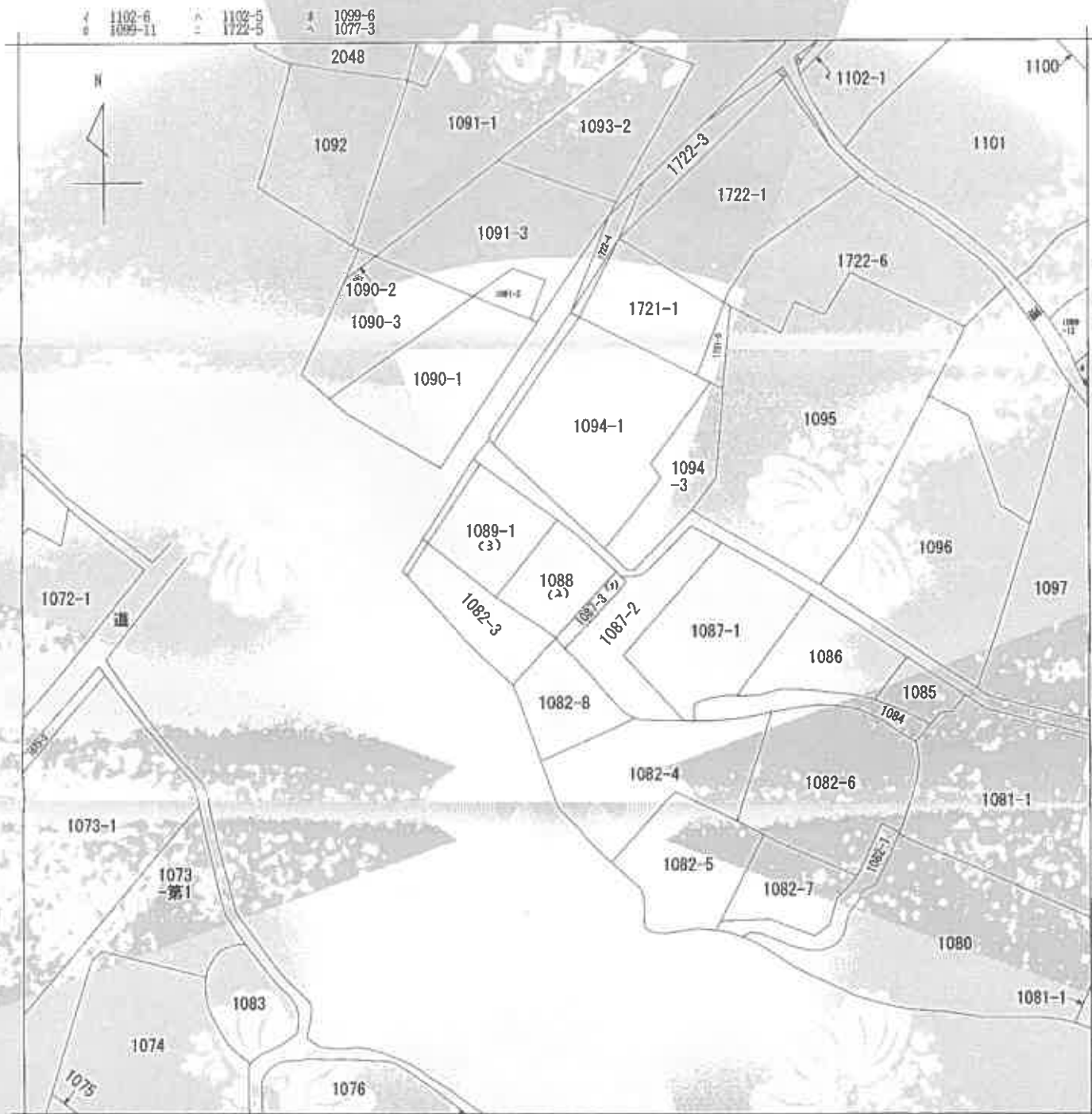
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)



(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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大字西岐波

請求部	所在	宇部市大字西岐波字吉田				地番	1088番		
出力	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。

(山口地方裁判所宇部支部管轄)

令和8年1月19日

山口地方裁判所下関支部

登記官

請求番号: 5-1

(1/1)

縮小 (A3-A4)

(6枚B)

公用

登記年月日：昭和38年10月4日

公用

これは図面に記されている内容を証明した書面である。

(山口地方建設局学部支局管轄)

令和8年1月19日

山口地方建設局下関支局

登記官

(7 枚目)

標準 (A3-A4)

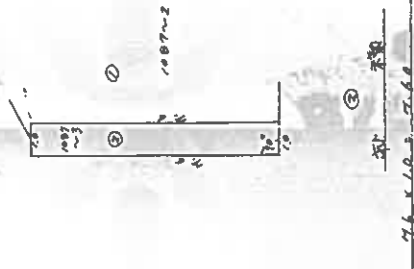
地番	1087-2 1087-3
土地の所在	山口県下関市城島町

土地積
地積
所測
在量

図前
1087-2
1087-2
1087-3
1087-3

昭和38年10月4日登記

作製年月日
昭和38年10月4日
作製者
申請人



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

0151733

縮尺 1/300

請求番号：5-2

登記年月日：昭和53年4月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(山口地方建設局宇部支局管轄)
令和8年1月19日 山口地方建設局下関支局

(8枚目)

登記官

縮小 (A3-A4)

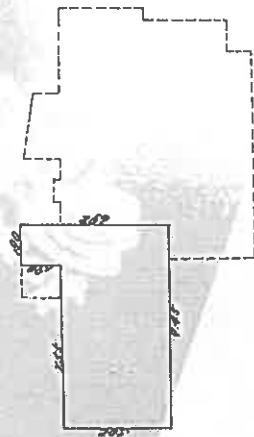
建物図面
(各階平面図)

家屋番号	1088
建物の所在	宇部市大字西岐波字吉田1088, 1089~7, 1087~3

昭和53年4月18日 登記

各階平面図

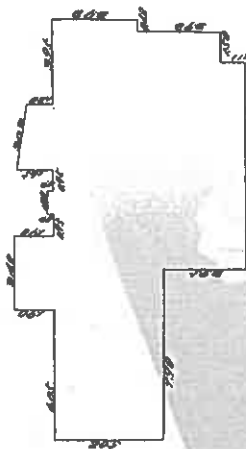
2階



$$\begin{array}{r} 190 \times 190 = 36100 \\ 502 \times 945 = 474390 \\ \hline 510490 \end{array}$$

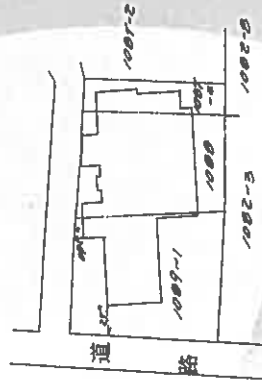
床面積 510.4㎡

1階



$$\begin{array}{r} 190 \times 340 = 64600 \\ 65 \times 100 = 6500 \\ 65 \times 100 = 6500 \\ 502 \times 190 = 95380 \\ 897 \times 950 = 852150 \\ 706 \times 450 = 317700 \\ 383 \times 660 = 252180 \\ \hline 1402700 \end{array}$$

床面積 1492.7㎡



0159760

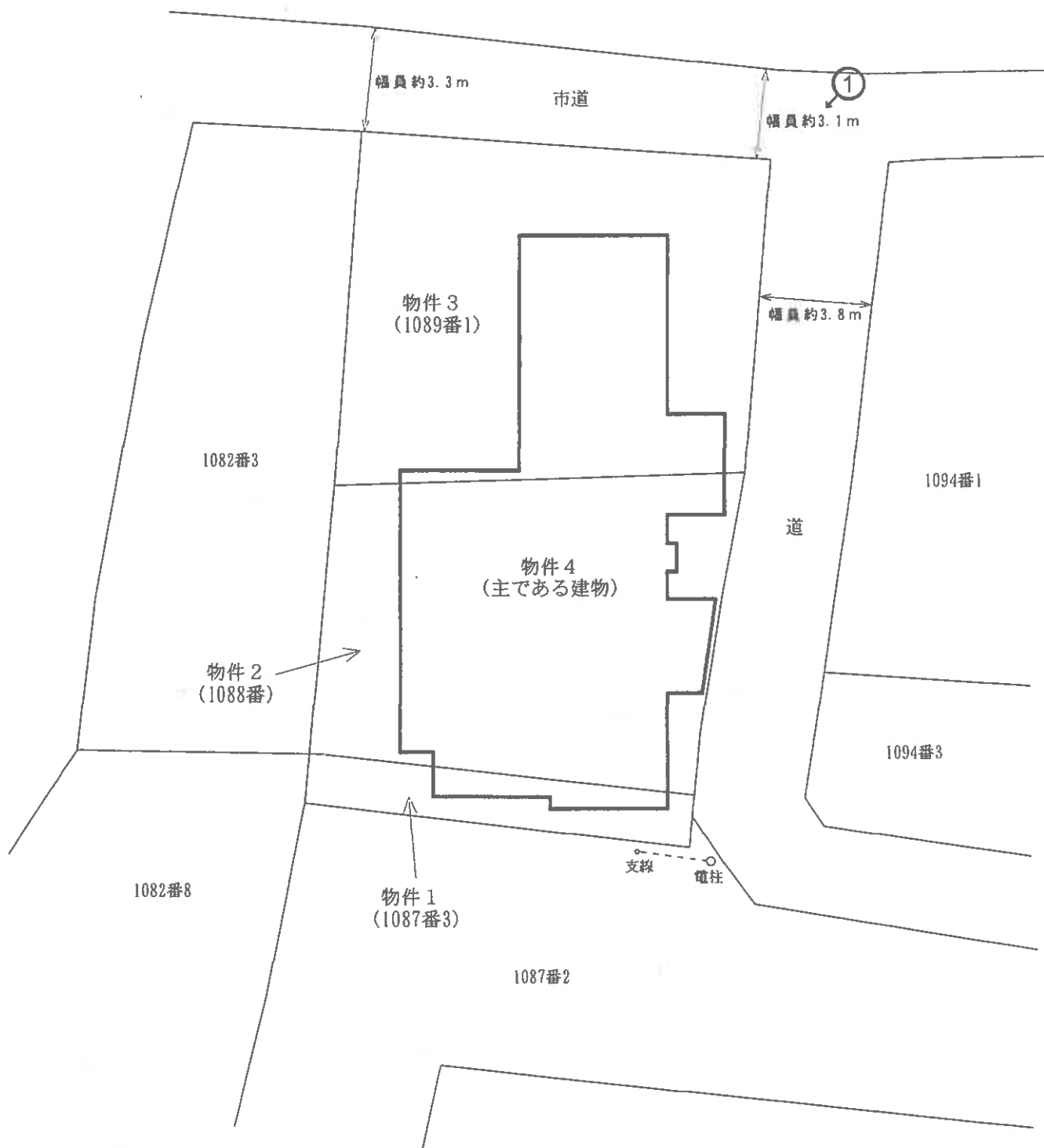
作製者
土地家屋
調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙



※ 評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向

令和7年(又)第22号
土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/200

(9 枚目)



1 階



※ 評価人作成図面

↑
○ 写真撮影位置方向

令和 7 年 (又) 第 22 号

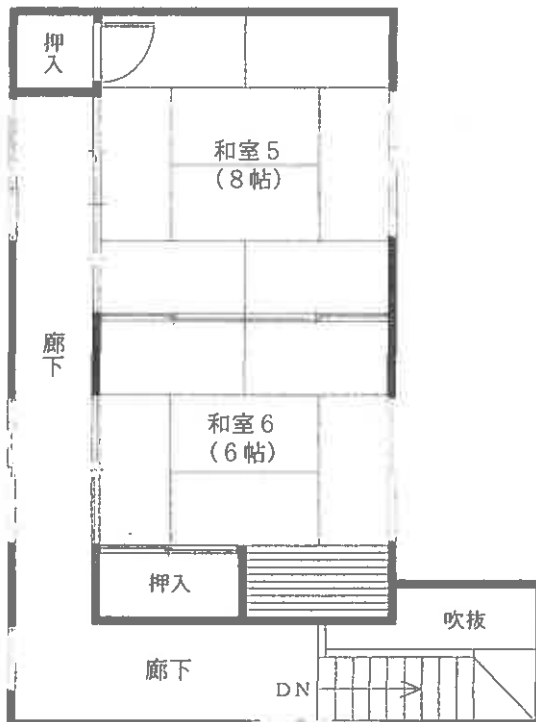
建物間取図 物件 4

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。 縮尺：約 1/100

(10 枚目)



2階



※ 評価人作成図面

令和 7 年 (ヌ) 第22号

建物間取図 物件 4

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/100

(// 枚図)



写真01

本件建物の
外観



写真02

1階
台所



写真03

1階
浴室

令和7年（ヌ）第22号
令和8年2月14日 現地調査
令和8年3月8日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

渡 部 学 也

第1 評価額

一括価格	
金 1,691,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 71,000円
物件2（土地）	金 406,000円
物件3（土地）	金 415,000円
物件4（建物）	金 799,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の土地の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在地 地積	宇部市大字西岐波字吉田 1087番3 宅地 25.12m ²	左記に同じ
2	所在地 地積	宇部市大字西岐波字吉田 1088番 宅地 142.14m ²	左記に同じ
3	所在地 地積	宇部市大字西岐波字吉田 1089番1 宅地 145.45m ²	左記に同じ
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市大字西岐波字吉田 1088番地、1089番地1、1087番地3 1088番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 149.27m ² 2階 51.04m ² 延 200.31m ²	木造瓦葺2階建
番号	特 記 事 項		
1～3	目的土地は、公図及び精度の高い地積測量図がないため、正確な形状及び地積を確定するためには測量専門家による調査が必要である。		

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1～3〕

位 置・交 通	J R 宇部線「床波」駅 北東方 約1.8km 【道路距離】 「吉田」バス停 北東方 約180m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	宇部市郊外の古くからの住宅地域であり、周辺には農地が介在している。現在のところ大きな地価変動要因はなく、今後も現状維持で推移していくものと予測する。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし なし	
画 地 条 件	規 模 間 口 奥 行	312.71 m ² 約 13 m 約 23 m	形 状 接面状況 地 勢 ほぼ長方形 角地 ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約 3.1～3.3m舗装市道、高低差 等高 (注1) 北東側幅員約 3.8m未舗装道路、高低差 等高 (注2) (注1) 市道 白土吉田線「建築基準法第42条2項道路」 (注2) 市道認定なし 「建築基準法上の道路ではない」		
土地の利用状況等	物件4建物の敷地として利用されている。		
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管: なし 下水道 : あり (目的物件は接続していない) (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、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
特 記 事 項	① 目的土地内の北西側市道沿いの一部の上空を電線が通過している。(電線の高さは約5～6m) ② 【埋蔵文化財について】 宇部市教育委員会地域文化交流課で確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であるとの回答であった。		

特 記 事 項	③【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると明治以前からの宅地及び農地であり、所有権移転及び利用経緯に鑑みて土壌汚染の可能性については不明であるが、低いものと推測される。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況〔物件4〕

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 昭和26年新築（公課証明書記載） 昭和47年1月15日増築 昭和53年3月15日一部取毀 昭和53年4月10日変更、増築 経過年数 約 75 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル塗装、ベニヤ合板、亜鉛メッキ鋼板 内 壁：じゅらく、繊維壁、木目合板ほか 天 井：杉木目合板、ジプトーンほか 床：畳、フローリングほか 設 備：電気、給排水等 その他：なし
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 添付建物間取図参照
品 等	中級下位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している。
特 記 事 項	① 固定資産公課証明書の記載によると昭和26年頃に建てられた建物であり、築後約75年経過している。下記の損傷箇所等が見られ経年以上にかなり老朽化していると判定される。 ・ 北西面の外壁が広範囲にわたって剥離して崩落しており、南東側の外壁上部にも剥離が見られる。なお、外壁は全体的に劣化しており、ひび割れや表面の剥離も生じている。 ・ 北東側の雨樋の一部が破損して垂れ下がっている。 ・ 2階軒裏の板が剥がれ落ちている箇所がある。 ・ トイレの外側の外壁が劣化しており、柱の木材にも腐食や損傷が見られる。 ・ 廊下や台所等の床に緩くなっている箇所が多数がある。 ・ 台所入口の扉のドアノブが破損している。 ・ 1階廊下、洗面脱衣室、台所、和室4、2階の廊下等に雨漏り箇所が見られ、天井板が腐食・損傷している箇所もある。 ・ 浴室の床のタイルが破損しており、扉が腐食している。

特 記 事 項	② 家財が大量に積まれているため立ち入れない部屋があるが、利用状況に鑑みて床等が損傷している可能性が高い。 ③ 目的建物は下水道に接続しておらず、トイレは和式の汲み取り式で洋式のカバーを置いている。 ④ 目的建物については建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	16,000円/㎡	0.99	25.12㎡	0.50	199,000円
2	16,000円/㎡	0.99	142.14㎡	0.50	1,126,000円
3	16,000円/㎡	0.99	145.45㎡	0.50	1,152,000円
合 計			312.71㎡		2,477,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定した。

山口県地価調査 宇部(県)－16

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	標準画地価格 a×b×c×d=e
19,800円/㎡	$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{124}$	16,000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：なし

◇地域格差：街路条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：物件1～3は一体地

	物件1～3
角地	1.01
電線の存在	0.99
セットバック	0.99
相乗積	0.99

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価補正：建物と敷地との適応の状態等を考量のうえ査定した。

② 物件 4（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況 延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
4	170,000円／㎡	200.31㎡	0.01	341,000円

イ 延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： 現況観察により、上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	199,000円	0.40	法定地上権	80,000円
2	1,126,000円	0.40	法定地上権	450,000円
3	1,152,000円	0.40	法定地上権	461,000円
合 計				991,000円

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア (1①オ, 1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ (2①ウ)	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	199,000円	－ 80,000円		1.00	0.60	71,000円
2	1,126,000円	－ 450,000円		1.00	0.60	406,000円
3	1,152,000円	－ 461,000円		1.00	0.60	415,000円
4	341,000円	＋ 991,000円	1.00	1.00	0.60	799,000円
一括価格 (合 計)						1,691,000円

ウ 占有減価： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

オ 競売市場修正： 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮のうえ査定した。

第6 参考価格資料

1 山口県地価調査価格 [宇部(県)－16]

所 在 : 宇部市大字西岐波字潮田1589番7外
価 格 : 19,800 円/㎡
位 置 : J R宇部線「床波」駅 北東方約1.6km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 265 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道がある
接 面 街 路 : 幅員約4.5m道路に南西側で接面
用途指定等 : 非線引、第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

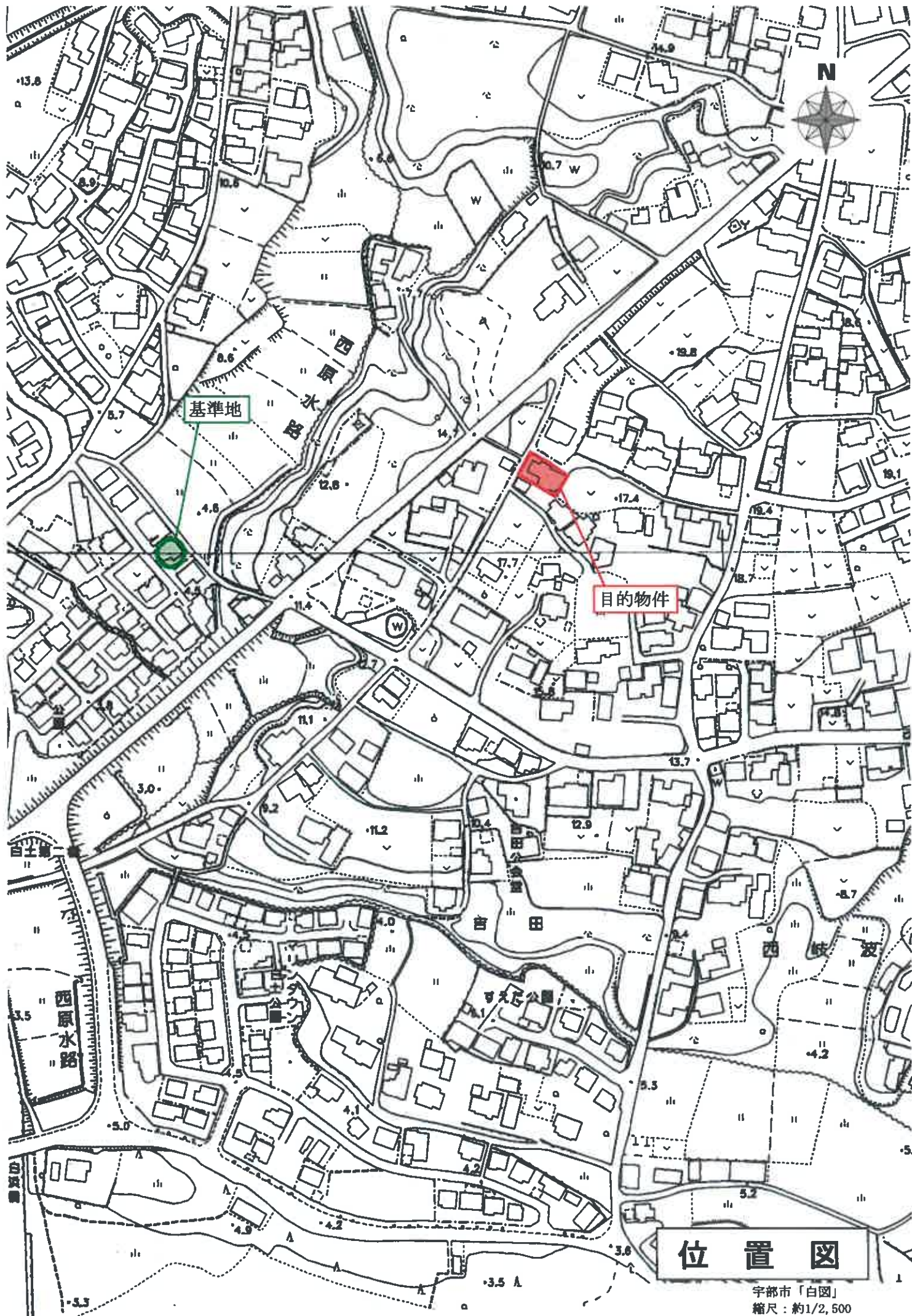
2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

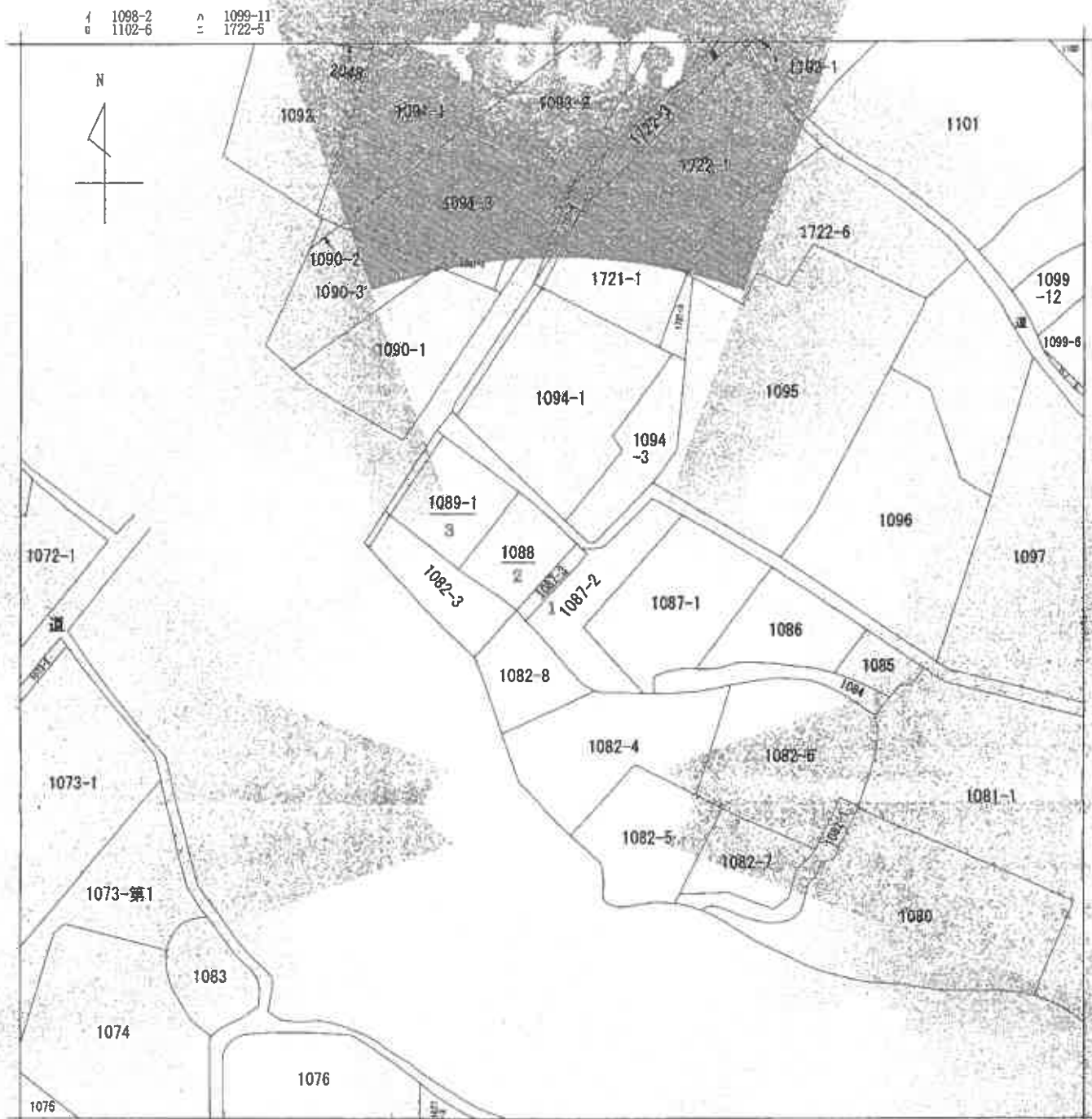
物件 1	282,650 円	物件 4	142,801 円 (39.07㎡)
物件 2	1,599,359 円	物件 4	921,699 円 (87.04㎡)
物件 3	1,636,603 円	物件 4	864,932 円 (68.01㎡)

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(縮尺 1/12,500、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(評価人作成)
- 6 建物間取図(評価人作成)
- 7 現況写真【3枚】





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大字西岐波

請求部	所在	宇部市大字西岐波字古田				地番	1087番3		
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			縮尺不明			備考			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を正確に示した書面である。
(山口地方方法務局宇部支局管轄)
令和7年11月20日

請求番号：7-1

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和38年10月4日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(山口地方建設局手配支局等製)

昭和7年11月20日

山口地方建設局

登記書

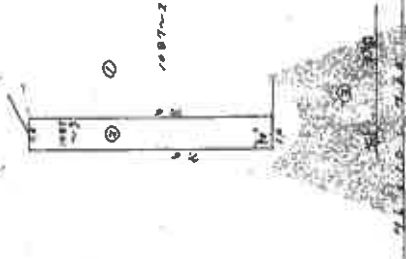
地番	1087-2 1087-2-3
土地の所在	宮内市大字宮内町1087-2-3

土地
地積
所測
在量

図前
図後
1087-2
1087-2
1087-2
1087-2-3
1087-2-3

昭和38年10月4日登記

作製年月日
昭和38年10月4日
作成者
市建入
市建入



(全国土地管理建設士会連合会登録)

0151733

細尺 1/300

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と証明した書面である」

(三) 我党对婚姻制度提出新期望

中吳口書二〇二〇

三、學校建設

453

請求番号：7-3

各階平面図

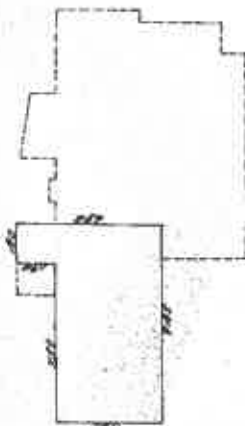
1088

功 德 因 緣

宇都市大字西藪渡字吉田 1088、1089~、1087~3

昭和53年4月18日登記

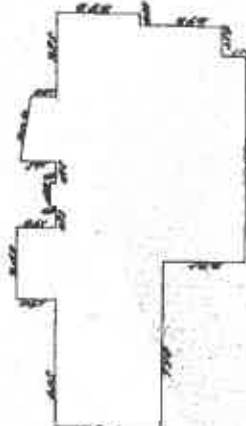
2. 2.



$100 : 100 = 245 : 245$
 $100 : 100 = 245 : 245$
 $100 : 100 = 245 : 245$

床面積 51.04㎡

1



00989	-	000	x	63
00988	-	057	x	902
00987	-	050	x	468
00986	-	061	x	285
00985	-	051(227-38)	x	50
00984	-	001 x	x	60
00983	-	00E	x	061

宋陳鵬 14927世

士盟查地土
製作者

縮尺 1/240

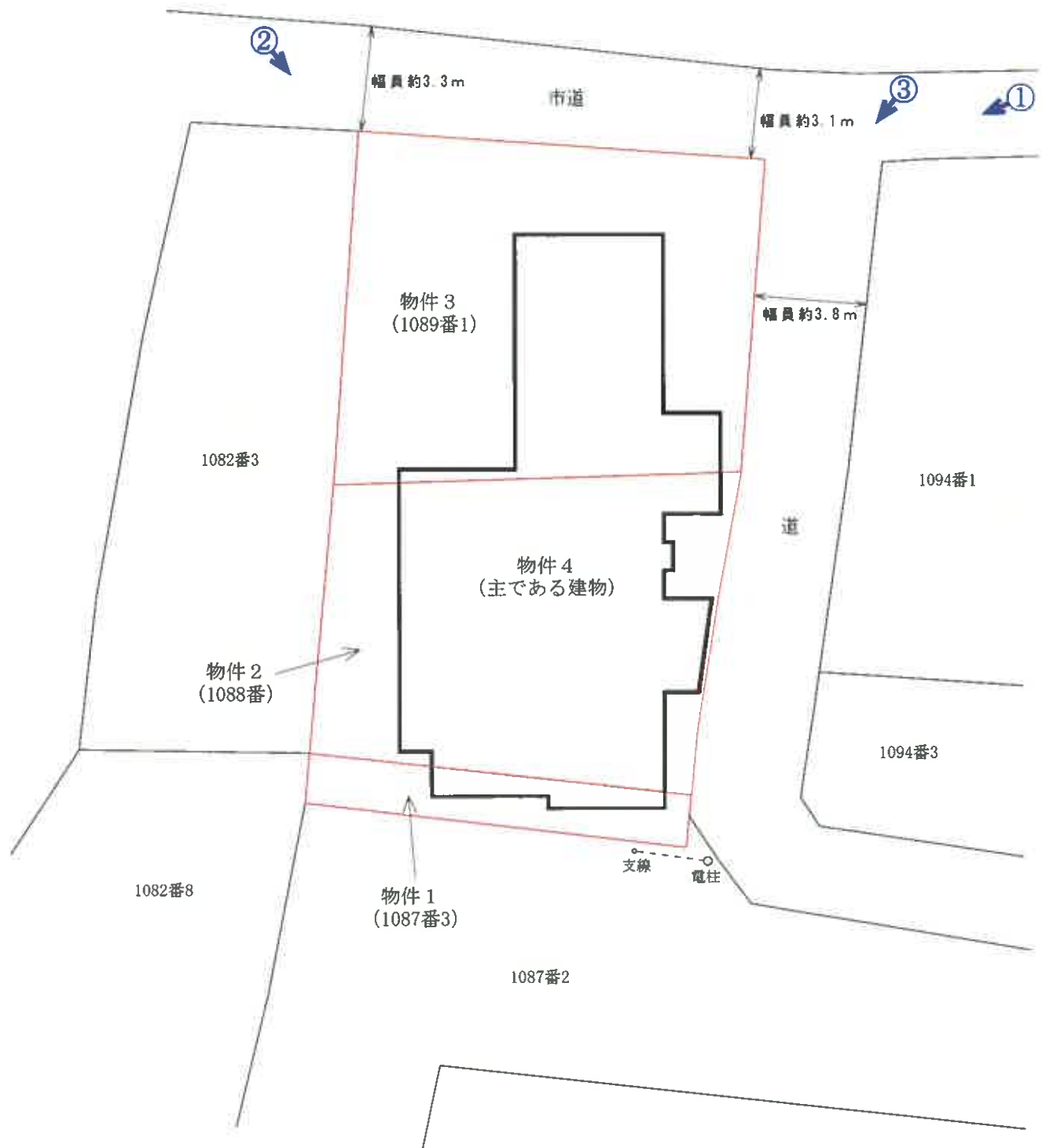
中 禮 人

0159760

縮尺 $\frac{1}{500}$

山口県七地家屋調査士会用品

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(ヌ)第22号
土地建物位置関係図

写真撮影位置 

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/200



1 階



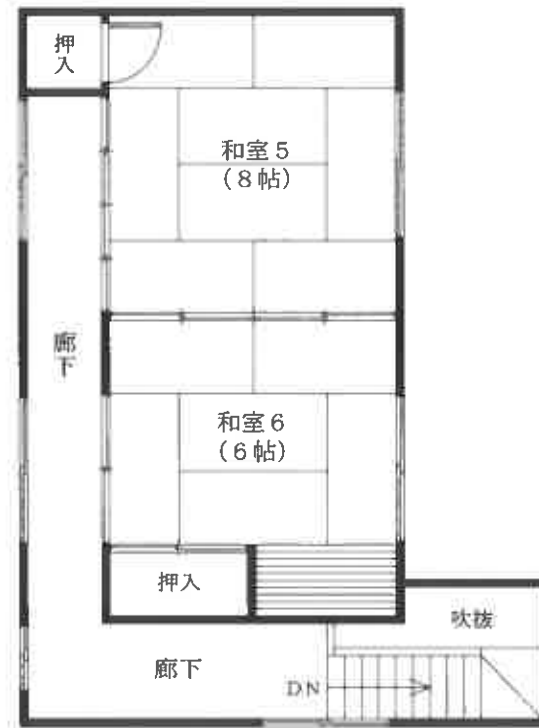
令和7年(ヌ)第22号

建物間取図 物件4

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。 縮尺：約1/100



2階



令和7年(ヌ)第22号

建物間取図 物件4

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。 縮尺：約1/100

評価対象物件の状況

