

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

山口地方裁判所

裁判所書記官 中 出 誠

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 9 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 15 日 午前 10 時 00 分 場 所 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 6 日 午前 9 時 40 分 場 所 山口地方裁判所
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 8 月 12 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 161, 000 928, 800	一括	232, 200	20, 053	5, 227
1	442, 000				
2	719, 000				

物 件 目 録

- 1 所 在 宇部市大字東岐波字水落
地 番 6 3 7 番 2 2
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 1 1 平方メートル
- 2 所 在 宇部市大字東岐波字水落 6 3 7 番地 2 2
家屋 番号 6 3 7 番 2 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 2 . 2 3 平方メートル
2 階 3 3 . 9 5 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5日

山口地方裁判所

裁判所書記官 田 村 政 幸

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 宇部市大字東岐波字水落
 地 番 6 3 7 番 2 2
 地 目 宅地
 地 積 1 5 5 . 1 1 平方メートル

- 2 所 在 宇部市大字東岐波字水落 6 3 7 番地 2 2
 家屋 番号 6 3 7 番 2 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 2 . 2 3 平方メートル
 2 階 3 3 . 9 5 平方メートル

(未登記附属建物)

- | | |
|-------|------------------|
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 約 7 平方メートル |



令和7年（ケ）第80号
令和7年12月25日受理
令和8年 2月5日提出

現況調査報告書

山口地方裁判所

執行官 金川直樹

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇部市大字東岐波字水落 |
| | 地 番 | 6 3 7 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字東岐波字水落 6 3 7 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 6 3 7 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 2 . 2 3 平方メートル
2 階 3 3 . 9 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県宇部市大字東岐波637番地の22（住居表示未実施）		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約7平方メートル }		
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）

執行官の意見

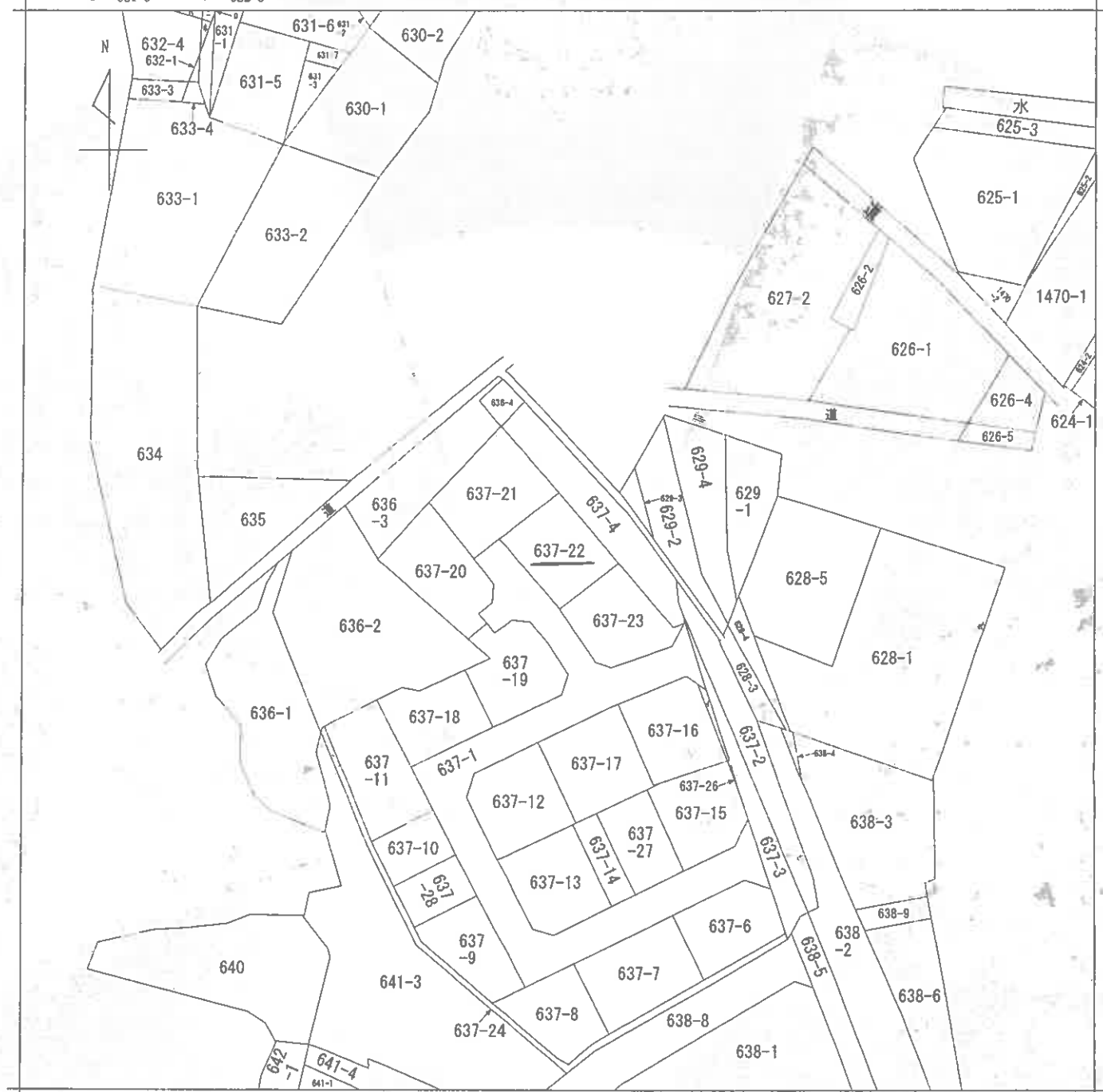
- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 債務者A及び同B、債務者兼所有者Cは、いずれも現況調査に立ち会わず、当職が送付した照会書に対する回答をしなかったため関係人の陳述を得ることができなかったが、本件物件に設置された郵便受け内の郵便物や本件建物内の郵便物その他の書類の宛名、その他本件物件の状況から、本件物件は、債務者兼所有者が動産類を置いて占有しているものと認められる。
- 3 本件物件には大量の動産類や廃棄物が置かれており、本件建物内のほとんどの箇所で、床の状態を確認することができなかった。
- 4 本件建物内各所の壁や襖には全体的に汚れ、破れがある。
また、玄関のガラスが割れている。
- 5 本件土地にも大量の動産類や廃棄物が置かれている。
- 6 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね地積測量図及び土地建物位置関係図のとおりであると思われる。
- 7 本件土地が面する地番637番1の土地は宇部市所有の公衆用道路である。
- 8 上記意見は、電力供給会社に対する調査嘱託の結果や現況調査時に目視し得た本件物件の状況等の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。

(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12月26日(金)	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A及び同B、債務者兼所有者Cに照会書郵送
8年1月5日(月) 9:02~9:03	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5日(月) 14:50~14:55	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7日(水) 10:15~10:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年1月11日(日)	執行官室	債務者A及び同B、債務者兼所有者Cに現況調査期日 通知書郵送 評価人に間取図等資料郵送
8年1月22日(木) 9:40~10:10	物件所在地	物件調査(評価人、立会人、解錠技術者同行)、写真 撮影
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☒ 令和8年1月22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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち 入った。		

(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)

イ 637-25 ハ 632-3 ニ 632-6
ロ 631-9 ヒ 632-5



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



A 大字東岐波

請求部	所在	宇部市大字東岐波字水落				地番	637番22		
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。

(山口地方務局宇部支局管轄)

令和8年1月5日

山口地方務局下関支局

登記官

縮小 (A3-A4)

(5枚目)

請求番号: 4-1

(1/1)

公用

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。
(山口地方事務局宇部支局管轄)
令和8年1月5日 山口地方事務局下関支局

謝紀曾

(6 枚目)

請求番号：4-2

小 (A3→A4)

番	637-1.-6ない-24
---	---------------

土地の所在

637-1012 631-1012 2012

前	637 -1	後	637-1 -6~24	新	637-1 -6~28
---	-----------	---	----------------	---	----------------

申請人

吹輪図

准 1 月 20 日作製)

作製者

山口県十地家屋調査会全用紙

縮尺 1/500

0170916

土地積測所在圖

昭和5年2月1日登記

$\frac{607-608}{-26} = \frac{11}{-26}$

登記年月日：平成5年2月1日

令和8年1月5日

山口地方支務局下関支局

登記官

(第四)

縮小 (A3→A4)

請求番号：4-2

(5/5)

前 新 新 新

地番	No.	種別	X	Y	辺長	面積
637-22						
K-17	P 地	250.649	166.730	13.884	K-16	
K-16	P 地	261.247	157.760	11.256	K-15	
101	雑種地	253.850	149.276	3.796	K-18	
K-18	雑種地	243.381	158.261	11.160	K-17	
併面積		310.229463				155.1147315
						46.92 坪

地番	No.	種別	X	Y	辺長	面積
637-23						
K-18	雑種地	243.381	158.261	0.280	K-100	
100	雑種地	243.169	158.443	1.240	K-99	
99	雑種地	242.205	159.223	1.238	K-98	
98	雑種地	241.214	159.965	1.241	K-97	
97	雑種地	240.197	160.674	1.857	K-96	
96	雑種地	238.648	161.699	1.227	K-95	
95	雑種地	237.606	162.346	1.445	K-94	
94	雑種地	236.367	163.090	0.893	K-93	
93	雑種地	235.586	163.521	3.000	K-92	
92	雑種地	234.674	166.380	4.000	K-91	
91	雑種地	236.161	170.094	2.012	K-90	
90	雑種地	236.883	171.971	3.262	K-89	
89	雑種地	238.008	175.033	4.066	K-88	
88	雑種地	241.648	176.844	1.918	K-87	
K-17	P 地	250.649	166.730	11.160	K-18	
併面積		311.934879				155.9674395
						47.18 坪

地番

637-1-6かいし-24

土地の所在

宇部市大字東波字水路

昭和5年2月1日

土地所在図
地積測量図

5/5

地番	No.	種別	X	Y	辺長	面積
637-24						
54	P 地	196.587	193.514	3.032	K-55	
55	雑種地	195.245	190.796	14.009	K-56	
56	雑種地	188.793	178.361	13.040	K-57	
57	雑種地	182.730	166.816	13.171	K-58	
58	雑種地	175.646	155.713	0.120	K-59	
59	雑種地	175.749	155.651	0.260	K-11	
K-11	雑種地	175.614	155.428	2.196	K-62	
62	P 地	176.595	153.517	21.911	K-63	
63	P 地	192.332	138.169	12.093	K-64	
64	P 地	203.589	133.752	9.927	K-65	
65	P 地	212.267	128.930	1.033	K-66	
66	P 地	213.209	128.506	11.093	K-12	
K-12	P 地	223.566	124.532	0.519	K-30	
30	P 地	223.304	124.084	11.723	K-4	
K-4	P 地	212.367	128.305	10.641	K-3	
K-3	P 地	203.047	133.439	11.899	K-2	
K-2	P 地	191.982	137.815	24.956	K-1	
K-1	P 地	174.090	155.212	14.822	K-44	
44	P 地	182.082	167.695	7.785	K-10	
K-10	P 地	185.723	174.576	1.733	K-43	
43	P 地	186.534	176.108	20.031	K-9	
K-9	P 地	195.772	193.882	0.894	K-54	
併面積		149.525134				74.7625670
						22.61 坪

總計 3600.0988315

土地家屋調査士

申請人

昭和5年1月20日作製

山口県土地家屋調査士会用紙

縮尺 1/

0170920

登記年月日：平成5年11月22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。
(山口地方方法務局支部支庁管轄)
令和8年1月5日 山口地方方法務局下関支局

登記官

(印 教 面)

請求番号：4-3

各階平面図

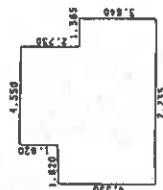
建物図面
(各階平面図)

家屋番号 637番22

建物の所在 宇部市大字東岐波字水添637番地22

平成5年11月22日 登記

1 階

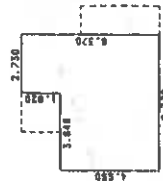


求積表

4.550 X 1.820 = 8.281000
6.370 X 4.550 = 28.983500
3.640 X 1.365 = 4.968600

合計 42.233100
床面積 42.23 ㎡

2 階



求積表

4.550 X 3.640 = 16.562000
6.370 X 2.730 = 17.390100

合計 33.952100
床面積 33.95 ㎡

縮小 (A3→A4)

作製者 土地家屋調査士

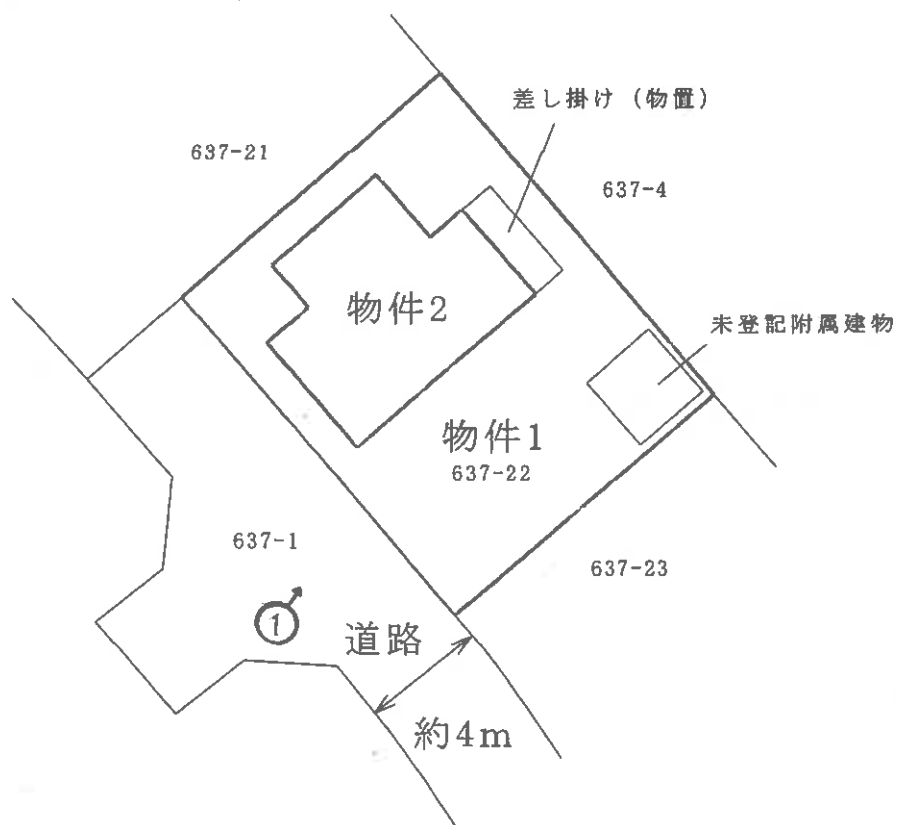
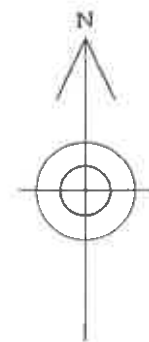
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

0178961



※ 評価人作成図面

↑
○ 写真撮影位置方向

土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)

(9 枚目)



1 階



2 階

※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

建 物 間 取 図
(縮 尺 約 1/100)

(10 枚目)



写真 1

本件物件の外観



写真 2

1 階
LDK



写真 3

1 階
浴室

令和7年(ケ)第80号

令和8年1月22日

令和8年2月9日

現地調査

評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高 崎 幸 恵

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,658,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 631,000円
物件2(建物)	金 1,027,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	宇部市大字東岐波字水落 637番22 宅地 155.11㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	宇部市大字東岐波字水落637番地22 637番22 居宅 木造スレート葺2階建 1階 42.23㎡ 2階 33.95㎡ 合計 76.18㎡ (未登記)	物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 約7㎡
番号	特 記 事 項		
1	確認資料: 法務局に備え付けの公図、地積測量図 等。 照合結果: 上記図面等を基に、道路、コンクリートブロック、フェンス、建物配置等により範囲を確認した結果、現況と法務局備え付けの登記簿記載事項及び上記図面は概ね一致した。		
2	立ち入り調査の上、法務局備え付けの登記簿記載事項、建物図面と照合した結果、未登記の附属建物が存在したため、上記のとおり概要を把握した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR宇部線「岐波」駅の南方約1.3km【道路距離】 東岐波市民センターの東方約1.0km【道路距離】
付 近 の 状 況	当該地域は宇部市南東部の臨海部付近に位置し、主として中規模一般戸建住宅が立ち並ぶ住宅団地である。地勢はほぼ平坦である。
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 非線引都市計画区域 用 途 地 域 第1種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし(但し、建築基準法22条地域としての規制あり) その他の規制 宇部市立地適正化計画
画 地 条 件	規模 間口 約 14 m 物件1 155.11 m ² 奥行 約 11 m 形状 長方形 接面状況 中間画地 地勢 ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	南西側 約 4 m 道路 舗装済 歩道なし 建築基準法第42条第1項第2号道路 高低差:ほぼ等高 ※宇部市所有の公衆用道路であるが、市道認定はされていない。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物が存する。 住宅 等 発令外建物 なし
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能または困難な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。

特記事項	敷地内に大量の廃棄物等が置かれている。 宇部市立地適正化計画： 宇部市立地適正化計画の策定に伴い、居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の建築行為等や、都市機能誘導区域外での誘導施設の建築行為等の際、また都市機能誘導区域内の誘導施設の廃止等をする場合は、都市再生特別措置法に基づき、行為着手の30日前までの届出が必要である。受命物件は居住誘導区域外、都市機能誘導区域外に該当するため、一定規模以上の住宅や誘導施設にかかる開発行為や建築等行為を行う場合は届出が必要である。 高潮浸水想定区域： うべマップによると、浸水の深さ0.5m～3.0m未満の高潮浸水想定区域に入っている。注意喚起を促すものであり、法令上の規制はない。 埋蔵文化財包蔵地： 宇部市教育委員会へ照会の結果、現在までのところ、周知の埋蔵文化財包蔵地ではないとのことである。 土壌汚染について： 現地調査、資料調査等の範囲内では土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。汚染の実態については専門家による調査が必要であり、ここで土壌汚染の存在を完全否定するものではないが、土壌汚染については評価上考慮外とする。
-------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	物件2 主である建物（特記事項に附属建物）
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記簿記載）： 平成5年11月5日 新築 経過年数： 約 32年 経済的残存耐用年数： なし
仕 様	構 造： 木造
	屋 根： スレート葺
	外 壁： 防火サイディング 等
	内 壁： クロス 等
	天 井： クロス 等
	床： 木質系床材、畳、塩ビシート 等
	設 備： 電気、給排水、ネオキュート、キッチン、浴室、水洗トイレ 等 （オール電化仕様）
床 面 積（現 況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間取り： 別添建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	建物所有者が動産類を置いて占有している。 （詳細は現況調査報告書の記載のとおり。）
特 記 事 項	家屋内に大量の家財道具や廃棄物等の動産類が置かれており、床の状態等確認できない部分があった。また、立会人等不存在のため状況を聞くことはできず、設備等の状態も不明である。その他、経年・使用・放置等による汚損、玄関ドアの破損等が認められる。従って、動産類の撤去、補修、リフォーム、清掃等が必要と思料する。 建物の北東部にアルミ・塩化ビニル波板製の差し掛け物置がある。 目視上、露出する吹付けアスベストの使用は認められなかったが、サンプリング調査を経ていないためアスベスト含有材料の使用可能性を完全に否定するものではなく、本件では、アスベストについては評価上考慮外とする。 未登記の附属建物が存するが、廃棄物等の存在により、内部を確認することはできなかった。簡易なプレハブハウスであり、固定資産公課証明書によると平成5年建築であり、経済的耐用年数はなしと判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、土地上に存する外構工事、工作物等については土地に含めて評価した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	17,400	103/100	155.11	70/100	1,946,000

(百円単位を四捨五入)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査価格 宇部(県)-10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,300\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 = 17,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正: 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正: 必要なし

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

イ 個別格差: 下記のとおり

個別的要因	個別的要因(細項目)	個別格差
画地条件	方位	103/100

ウ 地積: 登記数量を採用した。

エ 建付減価: 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2(建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を乗じて、建物の価格を求めた。
 なお、差し掛け物置については建物に含めて評価した。

区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
主である建物	200,000	76.18	0.07	1,067,000
未登記 附属建物	160,000	約7	0.05	56,000
合計				1,123,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積： 主である建物については登記数量、未登記附属建物については概測面積を採用した。

ウ 現価率： 経済的耐用年数を超過していること等を考慮し、建物維持管理の経緯、内部立ち入り調査の上の観察等に基づいて、現価率を査定した。

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	1,946,000	0.40	法定地上権	778,000

(百円単位を四捨五入)

イ 土地利用権等割合： 物件2建物の土地利用権が土地の全体に及ぶものと判断し、上記のとおり判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算(円) (2①ウ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	1,946,000	- 778,000		0.90	0.60	631,000
2	1,123,000	+ 778,000	1.00	0.90	0.60	1,027,000
一括価格(合計)						1,658,000

(百円単位を四捨五入)

ウ 占有減価修正： 所有者占有に付き、必要なし。

エ 市場性修正： 受命物件の個別性、地域的特性等を考慮して査定した。

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

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 【 宇部(県)-10 】

所 在: 宇部市大字東岐波字西小沢3983番15
価 格: 18,300 円/㎡
位 置: JR宇部線「丸尾」駅の北東方、道路距離約1.3kmに位置する。
価格時点: 令和7年7月1日
地 積: 301 ㎡
供給処理施設: 水道、下水道
接面道路: 北6m私道に接面
用途指定等: 非線引都市計画区域、第1種中高層住居専用地域(60%、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)

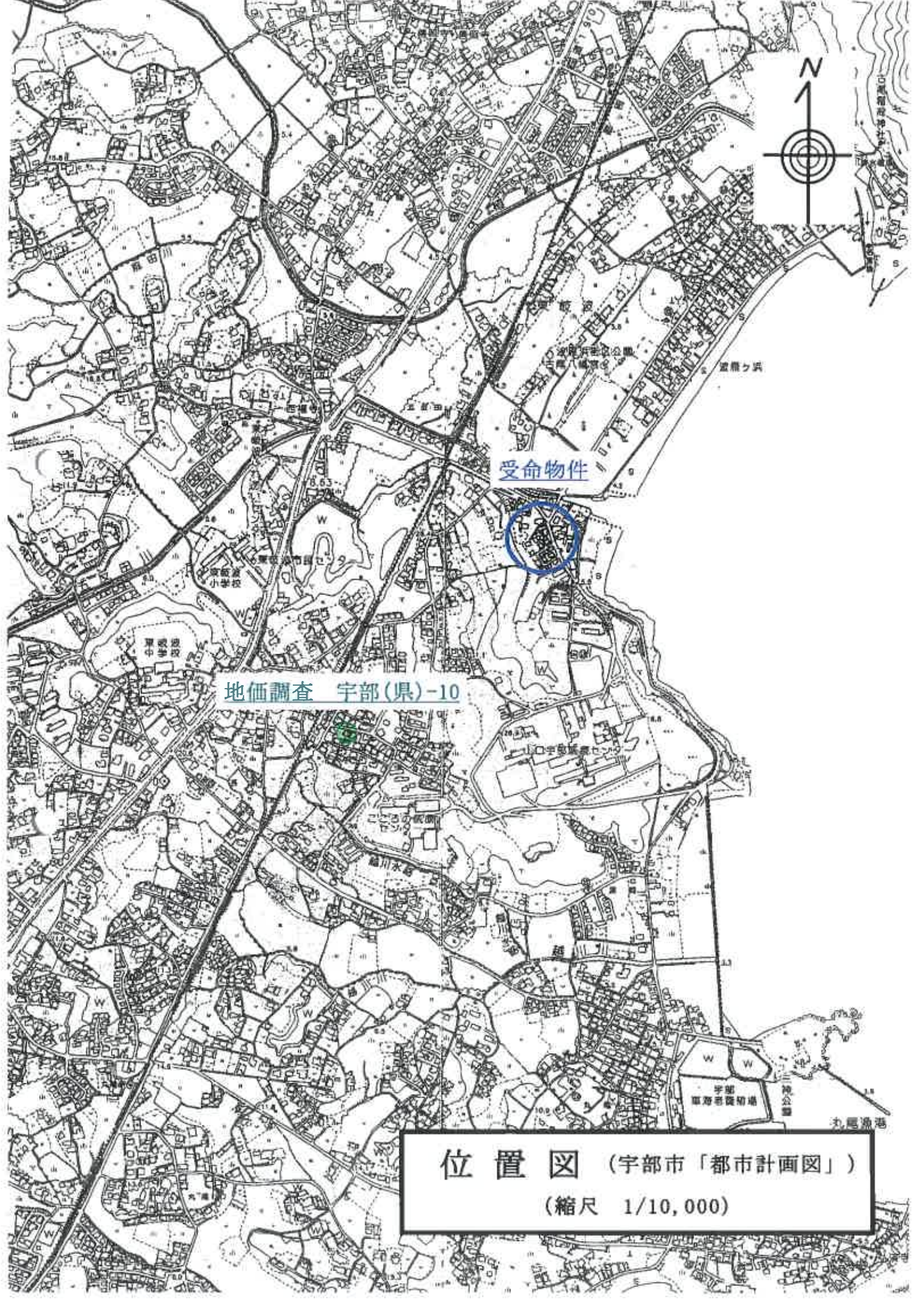
物件1 1,861,320 円
物件2 1,096,054 円
26,202 円

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

第7 附属資料の表示

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

以 上



受命物件

地価調査 宇部(県)-10

位置図 (宇部市「都市計画図」)
(縮尺 1/10,000)



東岐波体育広場

受命物件

位置図（宇部市役所「白図」）
（縮尺 1/2,500）

※受命物件の表示は地図に相応した概ねの位置及び範囲を図示したものであり、実際の規模・形状とは異なる場合がある。



請求部	所在	宇部市大字東岐波字水落				地番	637番22			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

土地所在図
地積測量図

昭和5年2月1日登記

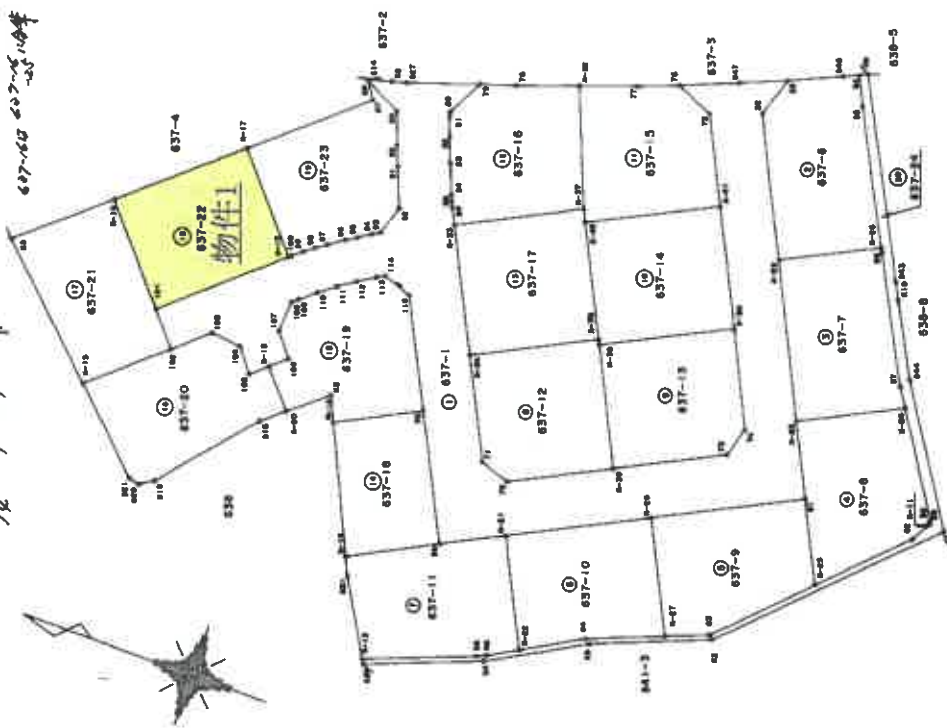
地番 637-1.-6ない-24

土地の所在 宇部市入宇東段渡子水路

637-10は637-15の分界

637-10は637-15の分界
637-16は637-25の分界
637-16は637-25の分界

前	637-1	後	637-1	新	637-1
	-6		-6		-6
	24		24		28



作製者

申請人

山口県土地家屋調査士会 会用地

地図番号

縮尺 1/500

高井同業株式会社 新築

地番 637-1-6ない-24

土地所在図
地積測量図

5
5

土地の所在 宇部市大字東坂波字水落 昭平5年2月1日

物件1

地番	⑩	637-22				
No.	種別	X	Y	延長	面積	No.
K-17	P 林	250.649	166.730	13.884	K-16	
K-16	P 林	261.247	157.760	11.256	I 01	
I 01	樹木	253.850	149.276	13.796	K-18	
K-18	樹木	243.381	158.261	11.160	K-17	
合 計	310.229463			155.1147315		
				155.11		
				46.92		

地番	⑩	637-23				
No.	種別	X	Y	延長	面積	No.
K-18	樹木	243.381	158.261	0.280	I 00	
I 00	樹木	243.169	158.443	1.240	99	
99	樹木	242.205	159.223	1.238	98	
98	樹木	241.214	159.965	1.241	97	
97	樹木	240.197	160.674	1.857	96	
96	樹木	238.648	161.699	1.227	95	
95	樹木	237.606	162.346	1.445	94	
94	樹木	236.367	163.090	0.893	93	
93	樹木	235.586	163.521	3.000	92	
92	樹木	234.674	166.380	4.000	91	
91	樹木	236.161	170.094	2.012	90	
90	樹木	236.883	171.971	3.262	89	
89	樹木	238.008	175.033	4.066	88	
88	樹木	241.648	176.844	1.918	K7	
K7	P 林	240.588	175.246	13.182	K-17	
K-17	P 林	250.649	166.730	11.160	K-18	
合 計	311.934879			155.9674395		
				155.96		
				47.18		

地番	⑩	637-24				
No.	種別	X	Y	延長	面積	No.
54	P 林	196.587	193.514	3.032	55	
55	樹木	195.245	190.796	14.009	56	
56	樹木	188.793	178.361	13.040	57	
57	樹木	182.730	166.816	13.171	58	
58	樹木	175.646	155.713	0.120	59	
59	樹木	175.749	155.651	0.280	K-11	
K-11	樹木	175.614	155.428	2.196	62	
62	P 林	176.695	153.517	21.911	63	
63	P 林	192.332	138.169	12.093	64	
64	P 林	203.589	133.752	9.927	65	
65	P 林	212.267	128.930	1.033	66	
66	P 林	213.209	128.506	11.093	K-12	
K-12	P 林	223.566	124.532	0.519	S30	
S30	P 林	223.304	124.084	11.723	K4	
K4	P 林	212.367	128.305	10.641	K3	
K3	P 林	203.047	133.439	11.899	K2	
K2	P 林	191.982	137.815	24.956	K1	
K1	P 林	174.090	155.212	14.822	S44	
S44	P 林	182.082	167.695	7.785	K10	
K10	P 林	185.723	174.376	1.733	S43	
S43	P 林	186.534	176.108	20.031	K9	
K9	P 林	195.772	193.882	0.894	S4	
合 計	149.525134			74.7625670		
				74.76		
				22.61		

総 計 3600.0968315

作製者

申請人

山口県土地家屋測量士会 用紙

縮尺 1/

ALPHABET

登記年月日：平成5年11月22日

各階平面図

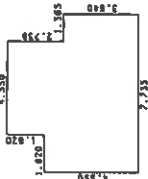
家屋番号 637番22

建物図面
(各階平面図)

建物の所在 宇部市大字東坂汲字水落637番地22

平成5年11月22日 登記

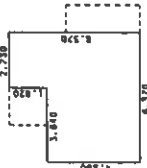
1 階



求積表

4.550 X 1.820	=	8.281000
6.370 X 4.550	=	28.983500
3.840 X 1.365	=	4.968600
合計		42.233100
床面積		42.23 ㎡

2 階



求積表

4.550 X 3.840	=	16.562000
6.370 X 2.730	=	17.390100
合計		33.952100
床面積		33.95 ㎡

637-21



637-1

637-4

637-23

作製者

尺1/250

申請人

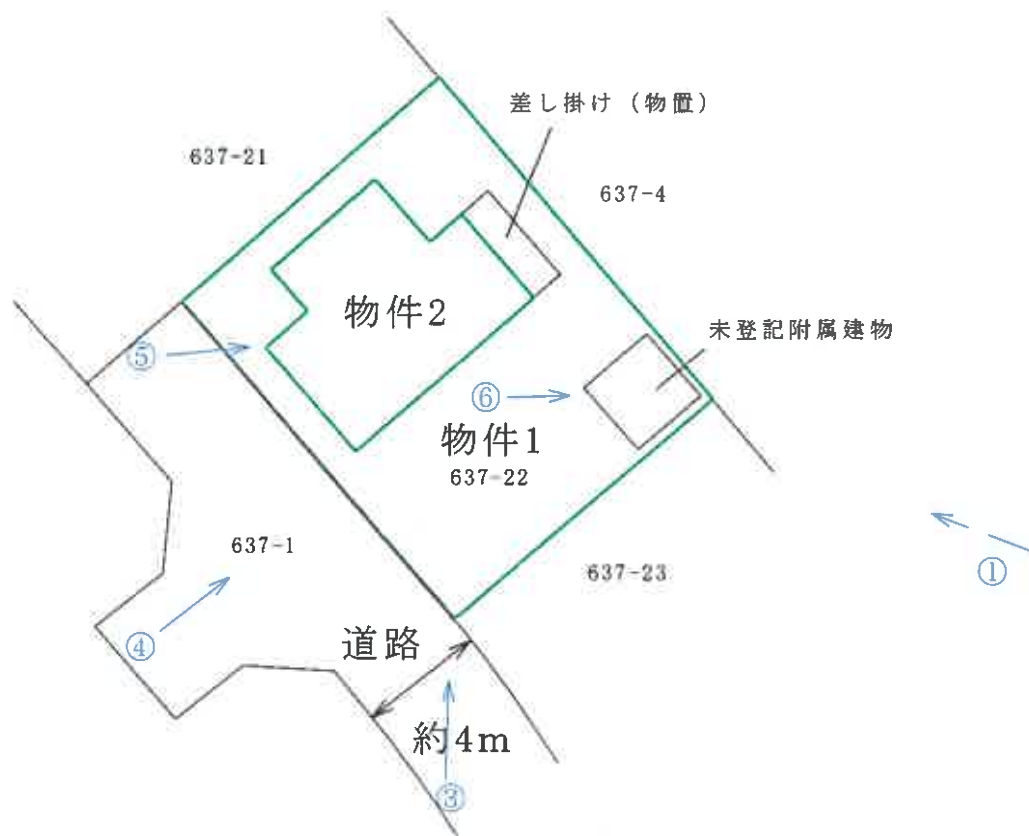
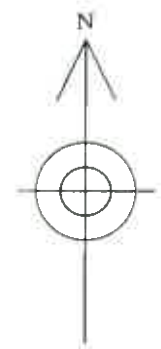
縮尺

1/500

0178961

山口県土地家屋調査士会用紙

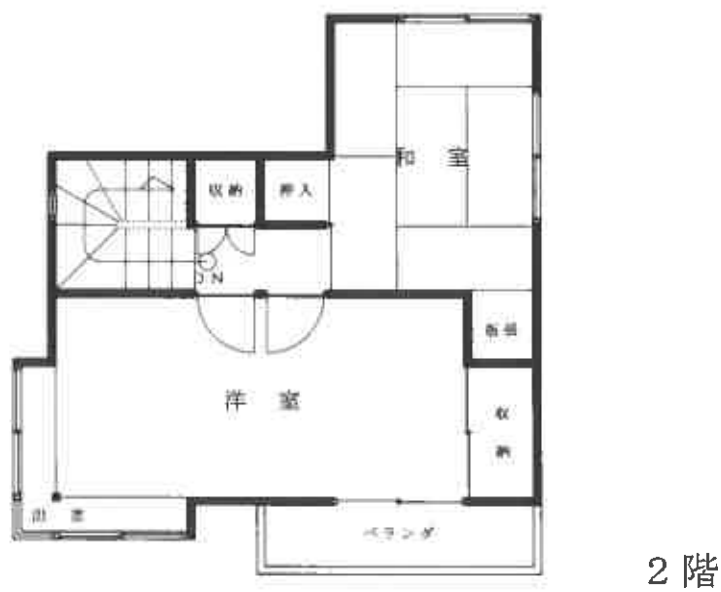
※原図A3をA4に縮小



○→は写真撮影方向を示す。

土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)



建 物 間 取 図
(縮 尺 約 1/100)



① 遠 景



② 遠 景



③ 近 景

現 況 写 真



④ 近 景



⑤ 物件2 主である建物 近景



⑥ 物件2 未登記附属建物 近景

現 況 写 真