

## 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<br>令和 8年10月14日 午後 5時00分まで                                                                                |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所<br>令和 8年10月20日 午前10時00分<br>山口地方裁判所売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所<br>令和 8年11月10日 午前 9時40分<br>山口地方裁判所                                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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。 |                                                                                                                                 |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 2, 3 | 1,694,000<br>1,355,200 | 一括       | 338,800    | 51,784   | 12,778   |
| 2    | 773,000                |          |            |          |          |
| 3    | 921,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            | </       |          |



## 物 件 目 録

- 2 所 在 宇部市岬町一丁目  
地 番 1603番2  
地 目 宅地  
地 積 185.84平方メートル
- 3 所 在 宇部市岬町一丁目1603番地2  
家屋 番号 1603番2  
種 類 居宅・事務所  
構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 18.25平方メートル  
2階 147.45平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約33平方メートル  
2階 147.45平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9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2, 3】

別紙物件目録記載のとおり

---

### 2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

### 3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2, 3】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者A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

- 2 所 在 宇部市岬町一丁目  
地 番 1603番2  
地 目 宅地  
地 積 185.84平方メートル
- 3 所 在 宇部市岬町一丁目1603番地2  
家屋 番号 1603番2  
種 類 居宅・事務所  
構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 18.25平方メートル  
2階 147.45平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約33平方メートル  
2階 147.45平方メートル



令和7年（ケ）第43号  
令和7年6月20日受理  
令和7年8月8日提出

## 現況調査報告書 (物件2、3)

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

- 2 所 在 宇部市岬町一丁目  
地 番 1603番2  
地 目 宅地  
地 積 185.84平方メートル
- 3 所 在 宇部市岬町一丁目1603番地2  
家屋 番号 1603番2  
種 類 居宅・事務所  
構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 18.25平方メートル  
2階 147.45平方メートル



(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<br>(当事者等との関係)                     | 陳述内容等                                                                                                                                                                           |
| <p>■所有者A</p>                          | <p>1 物件3建物1階は、私が経営していた秋村工務店と司不動産の事務所・倉庫として使用していましたが、いずれも廃業しており、現在は誰も使用していません。</p> <p>2 物件3建物2階は居宅であり、私の両親が居住していましたが、両親は他界し、現在は誰も使用していません。</p> <p>(令和7年7月18日電話聴取及び同月24日口頭聴取)</p> |
| <p>■所有者Aの破産管財人兼債務者有限会社秋村工務店の破産管財人</p> | <p>物件3建物にあるトラックなどの動産類は、破産管財人において売却する予定です。</p> <p>(令和7年7月18日電話聴取)</p>                                                                                                            |

(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 2、3 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 3 建物は、所有者 A が動産類を置いて占有しているものと認められる。
- 3 物件 3 建物は昭和 57 年 5 月に建築された建物であり、外壁にクラックがある箇所があるなど、全体的に経年相応の劣化がある。
- 4 物件 3 建物 1 階に未登記の増築部分がある。
- 5 本件物件 2 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が、その認定は概測によるものであり、本件物件 2 土地の形状や境界を確定させるものではない。
- 6 上記意見は、関係人の陳述等の現地調査時に得られた情報に基づいて作成したものであり、本件物件 2、3 の形状や境界、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)

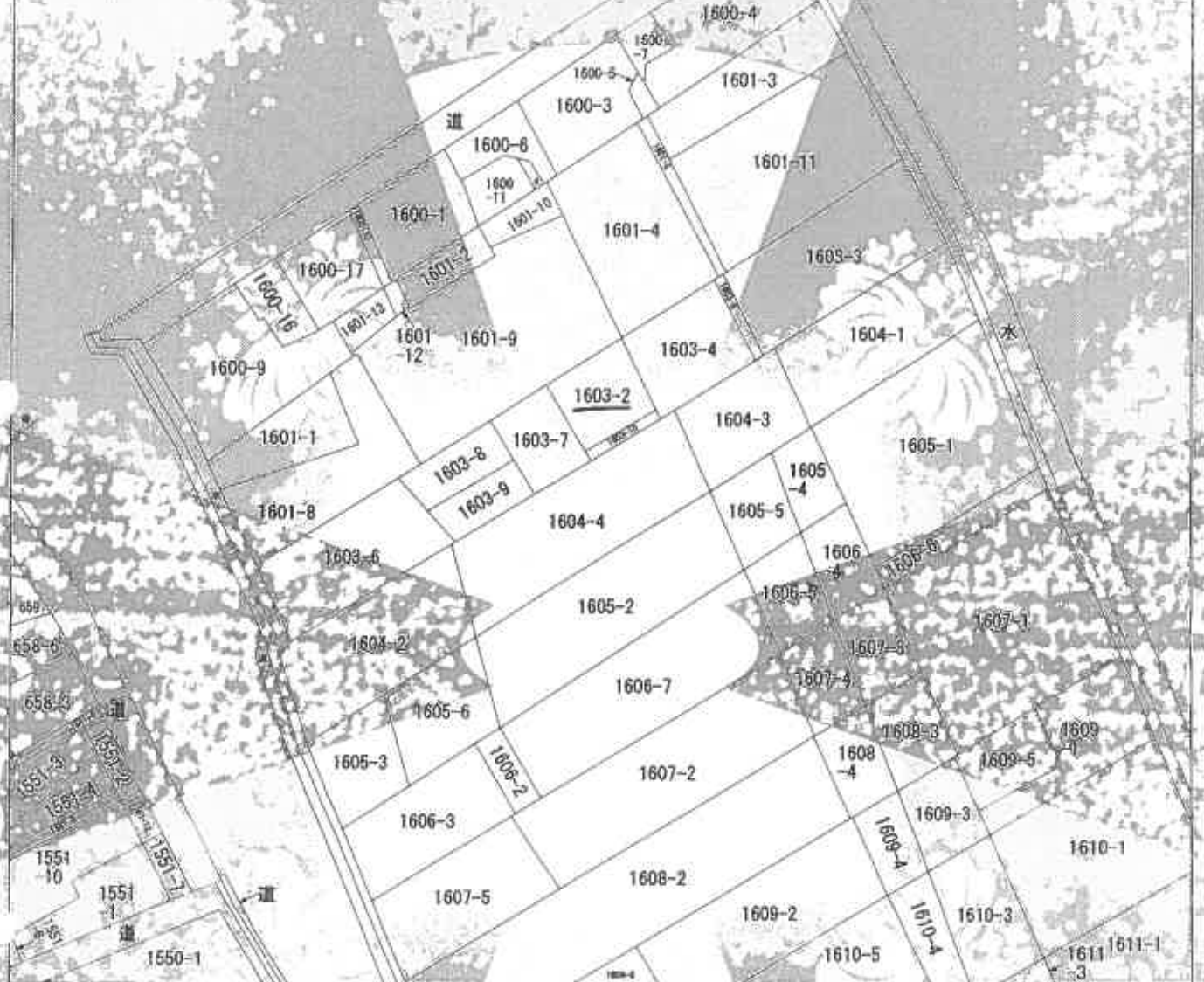
## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                 | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                               |
|---------------------------|-----------------|-------------------------------------------|
| 7年6月23日(月)                | 執行官室            | 宇部市役所に問取函請求(郵送)<br>中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送 |
| 7年6月27日(金)<br>9:56~9:57   | 山口地方法務局<br>宇部支局 | 登記事項証明書、公図等交付申請                           |
| 7年6月27日(金)<br>15:58~16:01 | 山口地方法務局<br>宇部支局 | 登記事項証明書、公図等受領                             |
| 7年7月1日(火)<br>10:10~10:35  | 物件所在地           | 物件確認、写真撮影                                 |
| 7年7月18日(金)<br>15:53~16:00 | 執行官室            | 破産管財人から聞き取り(電話)                           |
| 7年7月24日(木)<br>10:00~11:00 | 物件所在地           | 物件調査(評価人同行)、写真撮影、所有者Aから聞き取り(口頭)           |
| 年 月 日( )<br>: ~ :         |                 |                                           |

## (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  
(5枚目)



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



A 岬町 1丁目  
B 岬町 1丁目

|           |      |          |                   |            |           |        |          |           |
|-----------|------|----------|-------------------|------------|-----------|--------|----------|-----------|
| 請求<br>部   | 所在   | 宇部市岬町一丁目 |                   |            | 地番        | 1603番2 |          |           |
| 出力<br>尺   | 縮尺不明 | 精度<br>区分 | 座標系<br>番号又は<br>記号 | 分類         | 地区図年次更新図面 |        | 種類       | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成<br>年月日 |      |          |                   | 備考<br>(原図) |           |        | 備考<br>事項 |           |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を説明した書面である。

縮小 (A3→A4)

令和7年6月27日  
山口地方法務局宇部支局  
登録官

請求番号：18-1  
(1/1)

( 6 枚目)

公用

登記年月日：昭和56年2月5日

これは図面に記載されている地積を調査した結果である。  
 昭和7年6月27日 山口県土地家屋調査士会

(7 枚目)

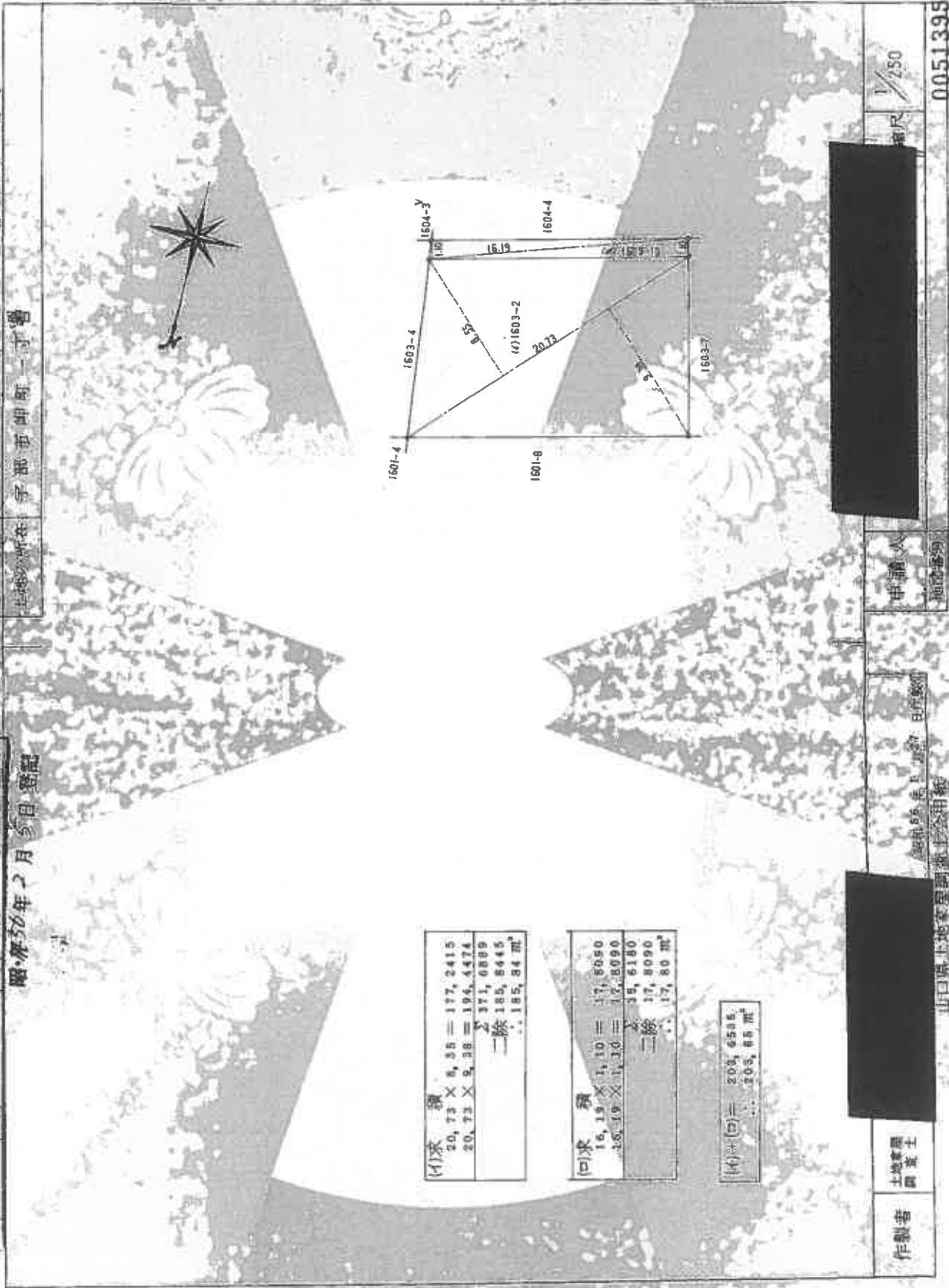
登記簿

縮小 (A3-A4)

前 1603-2 後 1603-2 新 1603-2  
 昭和56年2月5日登記

地 番 1603-2-10  
 土地家屋調査士 宇部市御町一寸畠

土地所在図  
 地積測量図



作製者 土地家屋調査士

申請人

土地家屋調査士

昭和56年2月5日登記

山口県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

0051395

登記年月日：昭和57年5月11日

公開

これは図面に記載されている内容と違異した図面である  
令和7年5月27日 山口地方建設局 支局

( 8 枚目 )

現況

縮小 (A3→A4)

各階平面図

建物図面  
(各階平面図)

|       |                |
|-------|----------------|
| 登録番号  | 1603-2         |
| 建物の所在 | 宇部市錦町一丁目1603-3 |

1 階

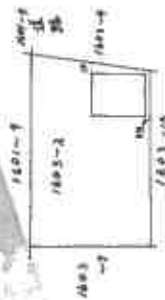


3.33 × 4.78 = 16.2596㎡

2 階



1.53 × 9.63 = 14.7459㎡



作製者  
土地家屋  
調査士

縮尺  
1/50

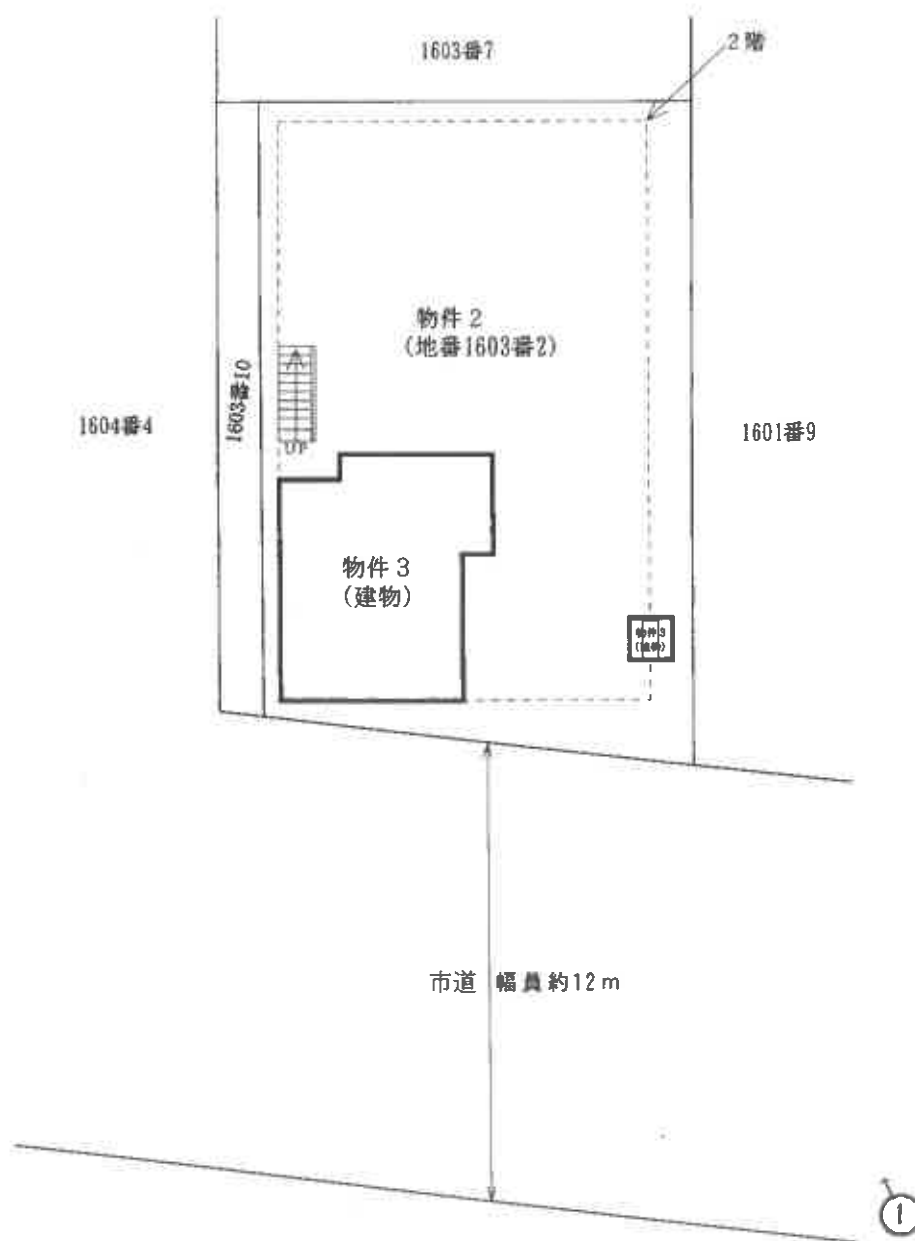
作製者  
市倉人

縮尺  
1/500

山口県土地家屋調査士会印紙

0051605

調査番号 16-3



※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

令和7年(ケ)第43号(物件2,3)

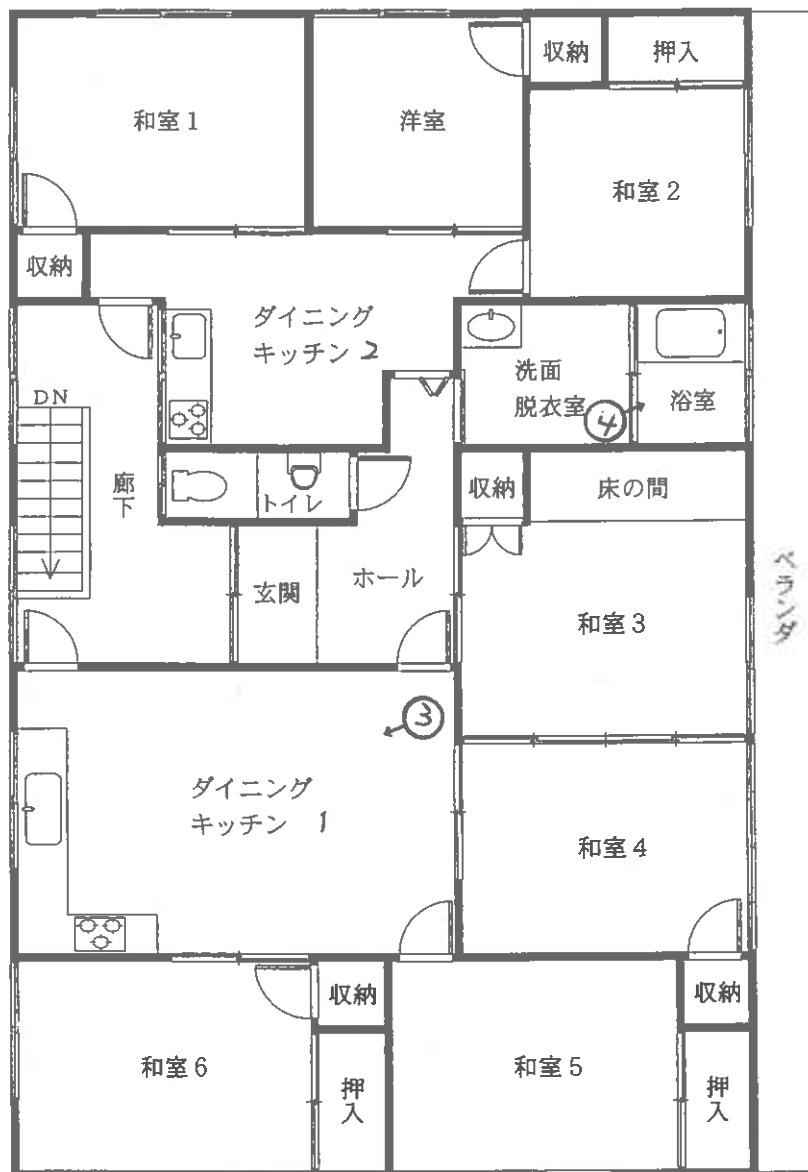
## 土地建物位置関係図

本図は土地建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/200



2階



1階



令和7年(ケ)第43号  
建物間取図 物件3

本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。  
縮尺：約1/100

※ 評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向

(10 枚目)



写真 1

物件 3 建物の外  
観



写真 2

1 階  
事務室 1



写真 3

2 階  
ダイニング・キ  
ッチン 1



写真 4

2 階  
浴室

令和7年（ケ）第 43 号  
物件 2, 3

令和7年7月24日 現地調査  
令和7年8月9日 評 価

山口地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

植田 豊隆

## 第1 評価額

| 一括価格         |              |
|--------------|--------------|
| 金 3,457,000円 |              |
| 内訳価格         |              |
| 物件2（土地）      | 金 1,577,000円 |
| 物件3（建物）      | 金 1,880,000円 |

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

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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                                                                                           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | 所<br>地<br>地<br>地<br>在<br>番<br>目<br>積                                                                                                                 | 宇部市岬町一丁目<br>1603番2<br>宅地<br>185.84m <sup>2</sup>                                                                                         | 左記に同じ                                                                                         |
| 3  | 所<br>家<br>屋<br>番<br>号<br>種<br>類<br>構<br>造<br>床<br>面<br>積                                                                                             | 宇部市岬町一丁目1603番地2<br>1603番2<br>居宅・事務所<br>木・鉄骨造セメント瓦葺2階建<br><br>1階 18.25m <sup>2</sup><br>2階 147.45m <sup>2</sup><br>延 165.70m <sup>2</sup> | <br><br><br><br>1階 33m <sup>2</sup> (概測)<br>2階 147.45m <sup>2</sup><br>延 180.45m <sup>2</sup> |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                              |                                                                                                                                          |                                                                                               |
| 3  | <p>目的建物については、法務局備付の建物図面、登記簿記載事項と照合した結果、現況と異なる箇所が認められたため、現場調査により床面積を上記のとおり判定した。</p> <p>なお、評価においては現場調査による概測面積を採用したが、正確な面積については専門家による調査及び測量等が必要となる。</p> |                                                                                                                                          |                                                                                               |

## 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2〕

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                               |  |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--|
| 位 置・交 通                                             | J R宇部線「宇部岬」駅 南西方 約170m 【道路距離】<br>「岬町一丁目」バス停 北方 約170m 【道路距離】                                                                                                                                                                                                                |                                                               |  |
| 付 近 の 状 況                                           | 戸建住宅、共同住宅、事業所等が混在する地域である。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<br>の 規 制 等<br>(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<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                       | 非線引都市計画区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>準防火地域<br>駐車場附置義務条例、居住誘導区域 |  |
| 画 地 条 件                                             | 規 模 185.84 m <sup>2</sup><br>間 口 約 11 m<br>奥 行 約 17 m                                                                                                                                                                                                                      | 形 状 台形<br>接面状況 中間画地<br>地 勢 ほぼ平坦                               |  |
| 接面道路の状況                                             | 東側幅員約12m舗装市道、高低差 等高 (注)<br>(注) 市道 岬八王子線〔建築基準法第42条1項1号道路〕                                                                                                                                                                                                                   |                                                               |  |
| 土地の利用状況等                                            | 物件3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<br>ガス配管: あ り<br>下水道 : あ り<br><br>(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 宇部市公表のハザードマップによると、目的土地は高潮浸水想定区域「0.5m～3.0m未満」内に存する。<br><br>② 【土壌汚染について】<br>登記簿、所有権移転及び利用経緯等に鑑みて土壌汚染の可能性については低いものと推定されるが、詳細については専門調査機関による調査が必要であるため、評価上考慮外とした。<br><br>③ 【埋蔵文化財について】<br>宇部市教育委員会 学びの森くすのき・地域文化交流課にて確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。                         |                                                               |  |

## 2 建物の概況及び利用状況【物件3】

| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載） 昭和57年5月7日新築<br>経過年数 約 43 年<br>経済的残存耐用年数 経済的耐用年数超過                                                                                                                                                                    |
| 仕 様                     | 構 造：木・鉄骨造<br>屋 根：セメント瓦<br>外 壁：鋼板、リシン吹付、コンクリートブロックほか<br>内 壁：クロス、合板、砂壁、現しほか<br>天 井：クロス、石膏ボード、敷目天井ほか<br>床：フローリング、畳、コンクリートほか<br>設 備：電気、給排水ほか                                                                                         |
| 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・事務所<br>間取り 別添の「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                 | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                                                                                                                                    |
| 特 記 事 項                 | ① 築後約43年経過した建物であり、外壁、内壁等の複数箇所ですれや破損等が見られるものの、概ね経年相応の老朽化であると判定される。<br><br>② 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。また、害虫被害、耐震等についても専門調査機関による調査を行っていないため詳細については不明である。 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>ウ | 建付減価<br>補正<br>エ | 建付地価格<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|----------|-------------|-----------|---------|-----------------|--------------------|
| 2        | 29,100円／㎡   | 1.00      | 185.84㎡ | 0.90            | 4,867,000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)－11

| 公示価格等<br>a | 時点修正<br>b           | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d        | 標準画地価格<br>a×b×c×d＝e |
|------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| 21,800円／㎡  | $\frac{100.0}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{75}$ | 29,100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・交通接近・環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：なし

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 3（建物）

目的建物等の再調達原価を、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<br>番号 | 再調達原価<br>ア | 現況<br>延床面積<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|------------|-----------------|----------|------------------|
| 3        | 170,000円／㎡ | 180.45㎡         | 0.05     | 1,534,000円       |

イ 延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：経済的耐用年数を超過していると判断されるため、現況調査により建物の維持管理の状態等を考慮して、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<br>番号 | 建付地価格<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>ア×イ=ウ |
|----------|------------|---------------|-------|-------------------|
| 2        | 4,867,000円 | 0.40          | 法定地上権 | 1,947,000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<br>番号 | 基礎となる価格<br>ア<br>(1①オ, 1②エ) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>イ(2①ウ) | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------------|-------------------------------|---------------|----------------|-----------------|--------------------|
| 2        | 4,867,000円                 | － 1,947,000円                  |               | 0.90           | 0.60            | 1,577,000円         |
| 3        | 1,534,000円                 | ＋ 1,947,000円                  | 1.00          | 0.90           | 0.60            | 1,880,000円         |
| 一括価格(合計) |                            |                               |               |                |                 | 3,457,000円         |

ウ 占有減価：必要なし。

エ 市場性修正：事務所併用住宅である本物件の市場流通性等を総合的に勘案して査定した。

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)－11)

所 在 : 宇部市笹山町1丁目3557番7「笹山町1-13-9」  
価 格 : 21,800 円/㎡  
位 置 : JR宇部線「宇部岬」駅 北方約850m  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 200 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 幅員約3.7m道路に東側で接面  
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件2 3,366,863 円

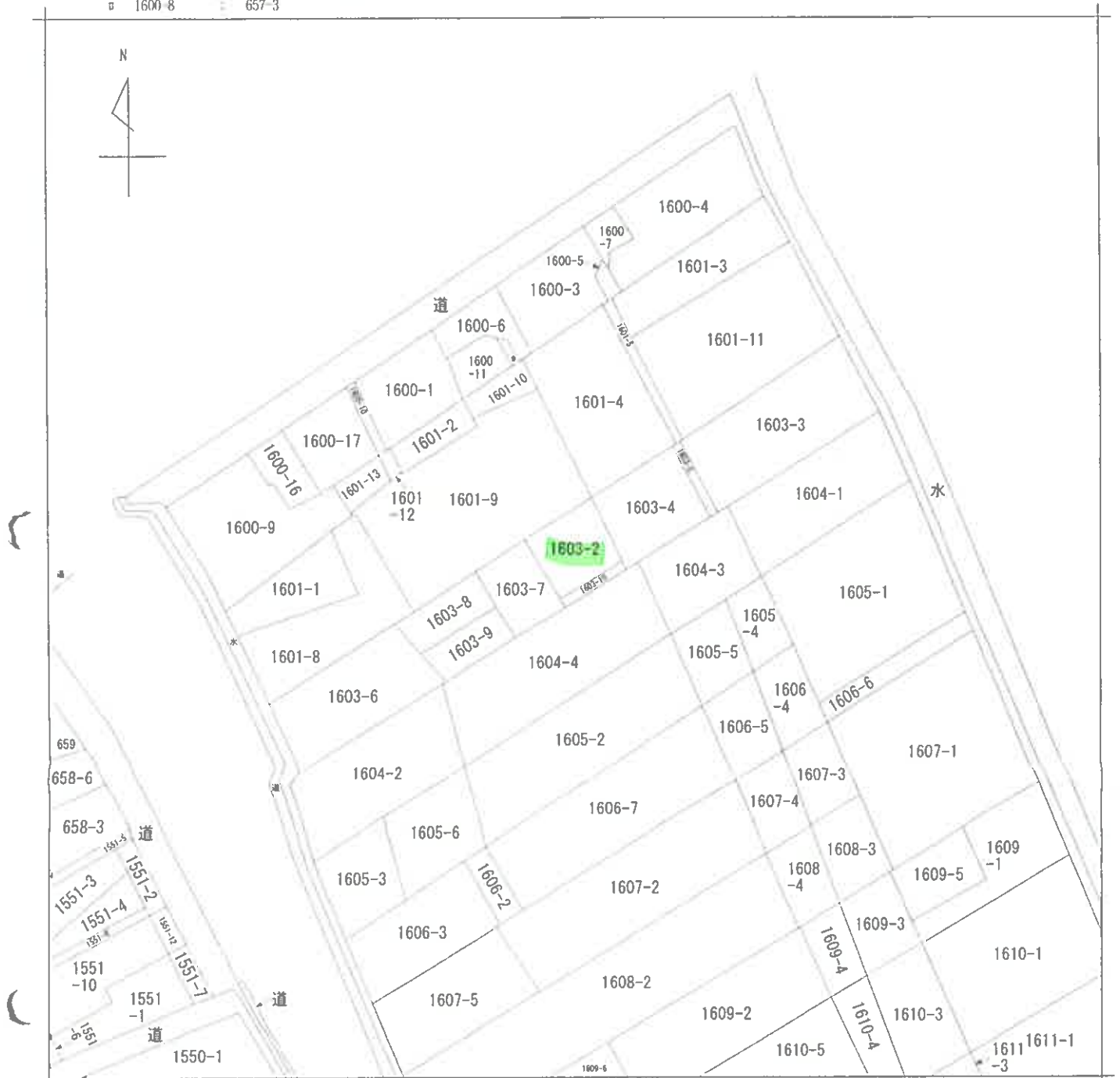
物件3 3,137,821 円

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(縮尺 1/10,000)
- 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 建物間取図
- 7 現況写真





(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   | 宇部市岬町一丁目 |  |           |           | 地番 | 1603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 |    |           |

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5月15日

山口地方法務局

請求番号: 6-1

登記官

(1/1)

縮小 (A3→A4)

登記年月日：昭和56年2月5日

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部支局管轄)  
令和7年5月15日 山口地方方法務局

登記官

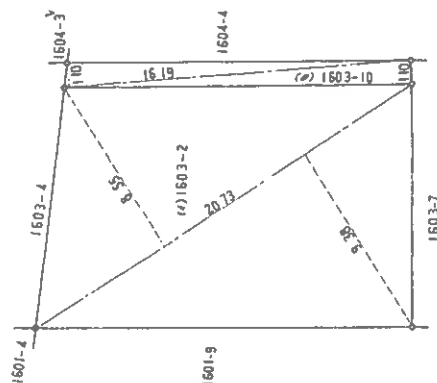
請求番号：6-3

# 土地所在図 地積測量図

|       |            |
|-------|------------|
| 地番    | 1603-2, 10 |
| 土地の所在 | 宇部市御町一寸堀   |

|   |               |   |               |
|---|---------------|---|---------------|
| 前 | 1603-2<br>-10 | 新 | 1603-2<br>-10 |
|---|---------------|---|---------------|

昭和56年2月5日登記



|                                |
|--------------------------------|
| (イ)求積                          |
| $20,73 \times 8,55 = 177,2415$ |
| $20,73 \times 9,38 = 194,4474$ |
| $\Sigma 371,6889$              |
| 二除 185,8445                    |
| $\therefore 185,84 m^2$        |

|                               |
|-------------------------------|
| (ロ)求積                         |
| $16,19 \times 1,10 = 17,8090$ |
| $16,19 \times 1,10 = 17,8090$ |
| $\Sigma 35,6180$              |
| 二除 17,8090                    |
| $\therefore 17,80 m^2$        |

|                         |
|-------------------------|
| (イ)+(ロ) = 203,6535      |
| $\therefore 203,65 m^2$ |

縮小 (A3→A4)

|     |                |      |         |
|-----|----------------|------|---------|
| 作製者 | (昭和56年1月27日作製) | 申請人  | 1/250   |
|     | 山口県土地家屋調査士会用品  | 地図番号 | 0051395 |

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。  
(山口地方務局宇部支局管轄)  
令和7年5月15日 山口地方務局

登記官

山口県土地家屋調査士会用紙

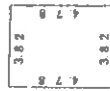
0051605

建物図面  
(各階平面図)

|       |                |
|-------|----------------|
| 家屋番号  | 1603-2         |
| 建物の所在 | 宇部市柳町一丁目1603-2 |

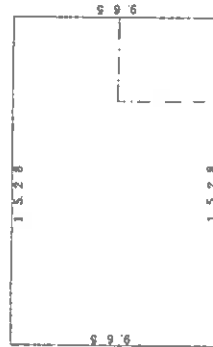
各階平面図

1 階

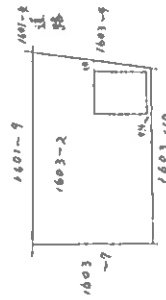
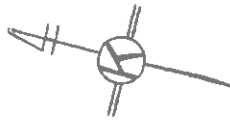


$$3.82 \times 4.78 = 18.2596 \text{ m}^2$$

2 階



$$15.28 \times 9.65 = 147.4520 \text{ m}^2$$



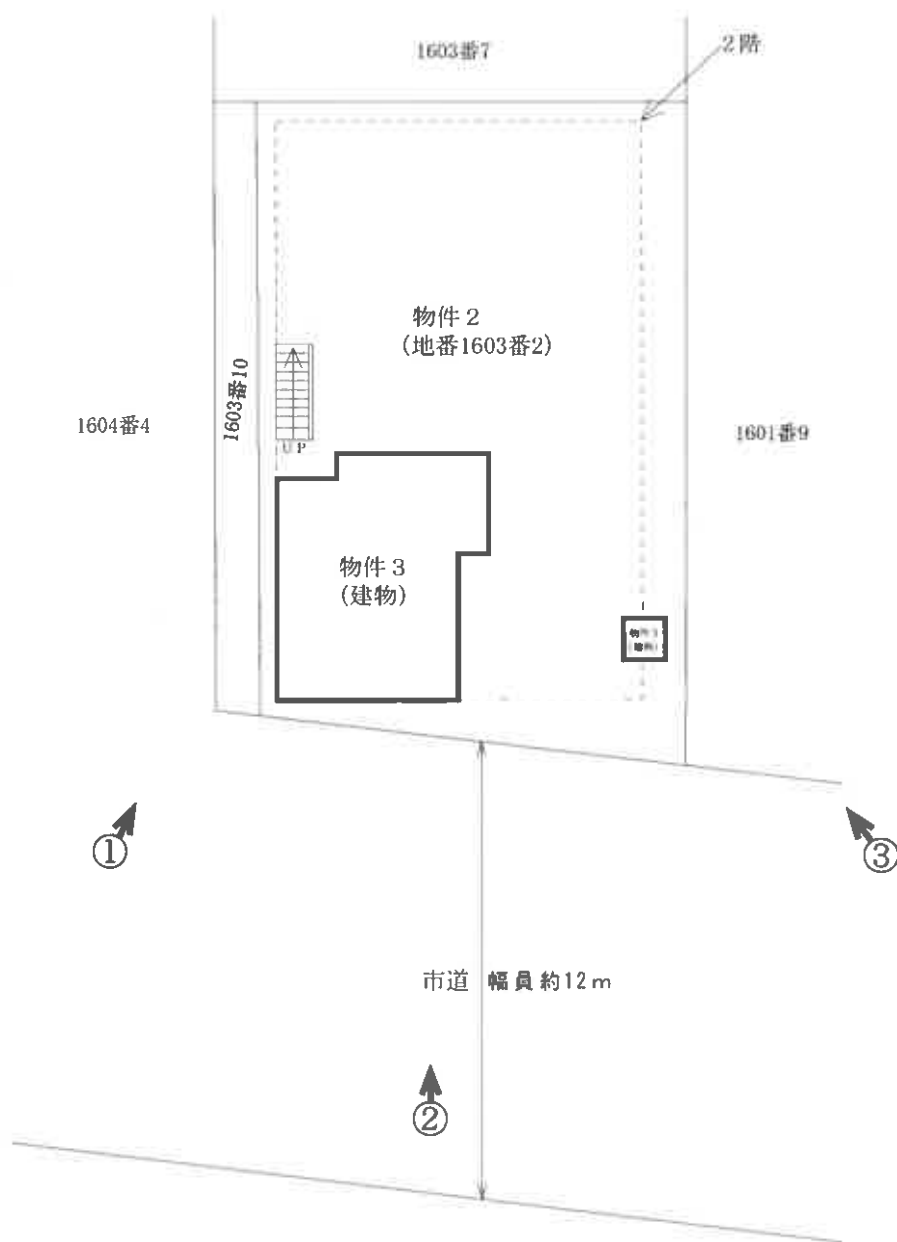
縮小 (A3→A4)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



写真撮影位置



令和7年(ケ)第43号(物件2,3)

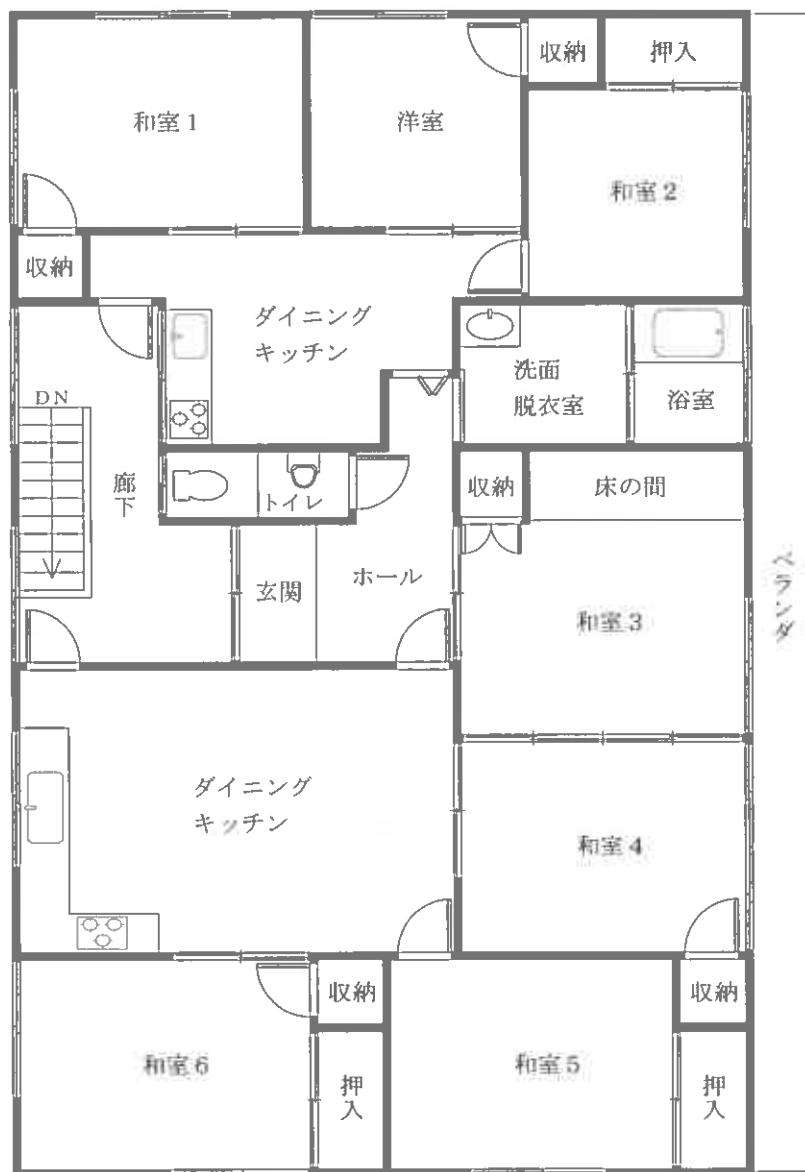
## 土地建物位置関係図

本図は土地建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/200



2階



1階



令和7年(ケ)第43号

建物間取図 物件3

本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。  
縮尺：約1/100

## 目的物件の状況

物件 3



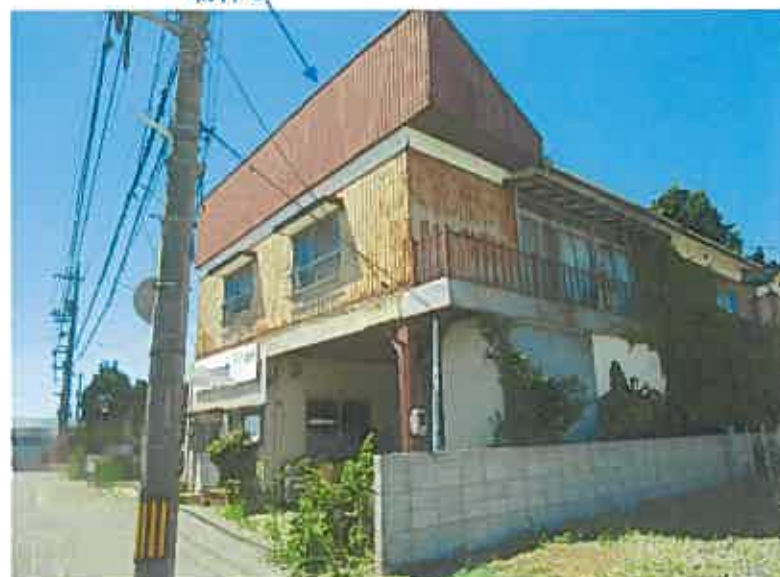
①

物件 3



②

物件 3



③