令和　7年（ケ）第　　37号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月11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12月　2日　午前　8時30分から 令和　8年12月　9日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12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　9年　1月12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11月11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）
1～3	1,098,000 878,400	一括	219,600	78,291	16,776
1	256,000				
2	169,000				
3	673,000				
備考	民事執行規則３０条の３第１項により減価				

令和　７年（ケ）第　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇部市新天町二丁目

　　地　　番　　７番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７６．６４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１
　　共有者　Ｂ　持分３分の１
　　共有者　Ｃ　持分３分の１

２　所　　在　　宇部市新天町二丁目

　　地　　番　　７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５０．７５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１
　　共有者　Ｂ　持分３分の１
　　共有者　Ｃ　持分３分の１

３　所　　在　　宇部市新天町二丁目７番地９、７番地１０

　　家屋　番号　　７番９

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　７１．００平方メートル
　　２階　７８．５０平方メートル
　　３階　７８．５０平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約７８平方メートル
　　２階　７８．５０平方メートル
　　３階　７８．５０平方メートル

令和　７年（ケ）第　　３７号

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分３分の１
共有者　Ｂ　持分３分の１
共有者　Ｃ　持分３分の１

令和　7年（ケ）第　　37号

物　件　明　細　書

令和　7年12月25日
山口地方裁判所
裁判所書記官　堤　　義　景

1　不動産の表示
【物件番号1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～3】
本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

令和　７年（ケ）第　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇部市新天町二丁目

　　地　　番　　７番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７６．６４平方メートル

　　共有者　　Ａ　　持分３分の１
　　共有者　　Ｂ　　持分３分の１
　　共有者　　Ｃ　　持分３分の１

２　所　　在　　宇部市新天町二丁目

　　地　　番　　７番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５０．７５平方メートル

　　共有者　　Ａ　　持分３分の１
　　共有者　　Ｂ　　持分３分の１
　　共有者　　Ｃ　　持分３分の１

３　所　　在　　宇部市新天町二丁目７番地９、７番地１０

　　家屋　番号　　７番９

　　種　　類　　工場

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　７１．００平方メートル
　　２階　７８．５０平方メートル
　　３階　７８．５０平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約７８平方メートル
　　２階　７８．５０平方メートル
　　３階　７８．５０平方メートル

令和　７年（ケ）第　　３７号

物　件　目　録

共有者	A	持分３分の１
共有者	B	持分３分の１
共有者	C	持分３分の１

令和７年（ケ）第３７号
令和７年７月２２日受理
令和７年９月 9 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

令和　7年（ケ）第　　37号

物　件　目　録

1　所　　在　　宇部市新天町二丁目

地　　番　　7番9

地　　目　　宅地

地　　積　　76．64平方メートル

共有者　A　持分3分の1
共有者　B　持分3分の1
共有者　C　持分3分の1

2　所　　在　　宇部市新天町二丁目

地　　番　　7番10

地　　目　　宅地

地　　積　　50．75平方メートル

共有者　A　持分3分の1
共有者　B　持分3分の1
共有者　C　持分3分の1

3　所　　在　　宇部市新天町二丁目7番地9、7番地10

家屋　番号　　7番9

種　　類　　工場

構　　造　　鉄骨造陸屋根3階建

床　面　積　　1階　71．00平方メートル
2階　78．50平方メートル
3階　78．50平方メートル

共有者　A　持分3分の1
共有者　B　持分3分の1
共有者　C　持分3分の1

（1枚目）

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県宇部市新天町二丁目４番２２号
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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	■土地共有者ら　□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：１階　約７８平方メートル
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（債務者） 上記の者が本建物を　工場・事務所　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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	■債務者　□
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　□店舗　□倉庫　■工場

■関係人（■債務者会社破産管財人（占有者）の陳述）／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		不明
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	不明
契約等当事者	貸主	■物件２建物共有者ら　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		なし
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		なし
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者会社破産管財人	1　本件建物は、債務者会社が工場・事務所として使用していました。 2　本件建物内の動産類は、すべて債務者会社が置いている物です。 3　本件建物の共有者らは、債務者会社の代表者及びその親族であり、債務者会社は本件建物を無償で使用していました。債務者会社の本件建物に対する占有権原は使用借権です。 （令和７年８月２２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

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　本件建物は、債務者会社が操業を廃止した工場・事務所として、動産類を残置して占有しているものと認められる。

債務者会社の本件建物に対する占有権原は使用借権と認められる。

3　本件建物に、次の機械が置かれている。

(1)　設置されている場所　　本件建物１階北側　正面玄関前（屋外）

設置されている機械　　HOSHIZAKI 製　冷蔵庫１台

(2)　設置されている場所　　本件建物１階　調理室１

設置されている機械　　株式会社藤澤製作所製　リールオーブン１台

ＫＵＮＩＭＡＴＳＵ製　発酵機１台

(3)　設置されている場所　　本件建物２階　調理室２

設置されている機械　　HOSHIZAKI 製　冷蔵庫２台

4　本件建物の各所に、窓ガラスのひび割れ、内外の壁の汚れ、雨漏り、壁や床のクラックが散見されるなど、本件建物は老朽化している。

5　本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね地積測量図のとおりであると思われる。

6　上記意見は、関係人の陳述等の本現況調査に当たって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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月25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
7年7月25日（金） 9：21～9：22	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
7年7月25日（金） 16：31～16：34	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書・公図等受領
7年8月13日（水） 14：20～14：40	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年8月19日（火）	執行官室	共有者らに現況調査日時通知書郵送
7年8月22日（金） 13：00～13：15	債務者会社破産管財人 事務所	債務者会社破産管財人から聞き取り（口頭） 本件建物の鍵を借用
7年8月28日（木） 9：20～10：40	物件所在地	物件調査（評価人同行）、写真撮影
7年8月28日（木） 11：45～11：55	債務者会社破産管財人 事務所	債務者会社破産管財人から聞き取り（口頭） 本件建物の鍵を返還

（特記事項）

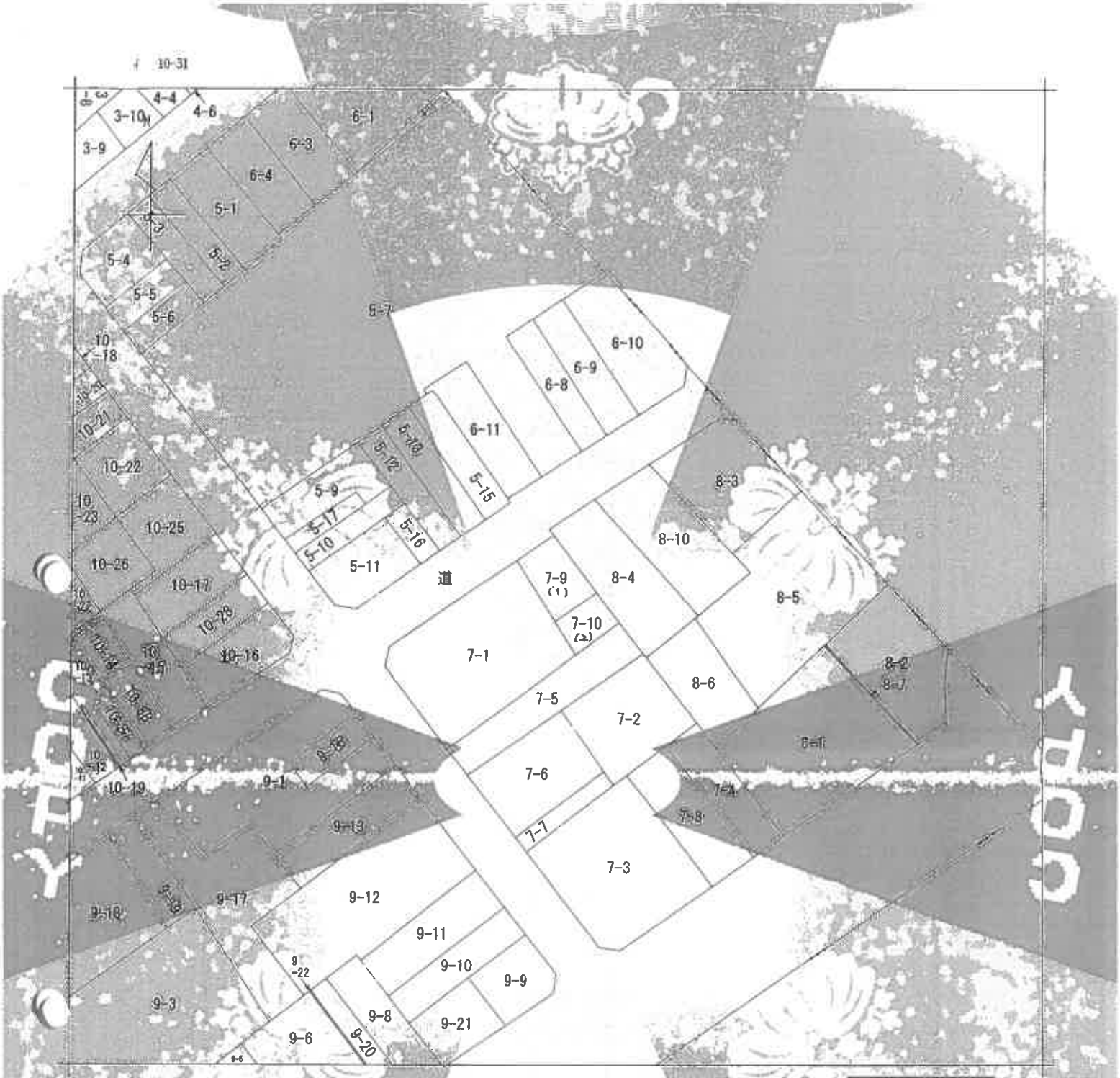
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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



(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制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。

請求部分	所在	宇部市新天町　丁目				地番	7番9		
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				備考1				備考2	

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7月25日

山口地方法務局[redacted]支局

登記官

縮小（A3→A4）

（7 枚目）

請求番号：2-1

(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和50年6月24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。
（山口地方法務局宇部支局管轄）
令和7年7月25日　山口地方法務局宇部支局

登記官 [redacted]

調製（A3→A4）

調求番号：2-2

土地所在	字部市新天町２丁目	地番	7-1 7-7
土地積測量	[redacted]	図前	7-1
		後	7-6 7-9
		新	7-6 7-10

昭和50年6月24日 登記

底辺	×	高サ	＝	倍面積
4.88		6.32		30.84
4.88		6.32		30.84
			計	61.68
			2	30.84
			㎡	30.84㎡

縮尺	1/100	1/

作製年月日	昭和50年6月24日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

0021841

COPY

公用

登記年月日：昭和52年3月10日

土地所在図
土地積測量図

[redacted]

地番	7-1
土地の所在	宇部市大字二丁目

前	後	新
7-1	7-1-10	7-1-10

昭和52年3月10日 登記



作製年月日	作製者
昭和 年 月 日	[redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/[redacted] 1/

0021842

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管轄）
令和7年7月25日　山口地方法務局宇部支局
登記官

[redacted]

印刷標準（A3→A4）

請求番号：2-3

公用

登記年月日：昭和56年3月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面です。
（山口地方法務局宇部支局管轄）
令和7年7月25日　山口地方法務局下関支局

建物図面
（各階平面図）

家屋番号	7～9
建物の所在	宇部市新天町2丁目7番地9、7番地10

昭和56年3月14日 登記

各階平面図

1階

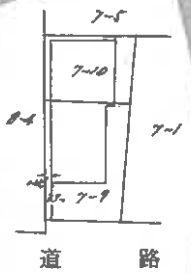
6.0 × 6.0 ＝ 36.00
7.0 × 5.0 ＝ 35.00
71.00

床面積　71.00㎡

2階及び3階

6.0 × 6.0 ＝ 36.00
7.0 × 6.0 ＝ 42.00
78.00

床面積　78.00㎡



作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/200	申請人	縮尺	1/500

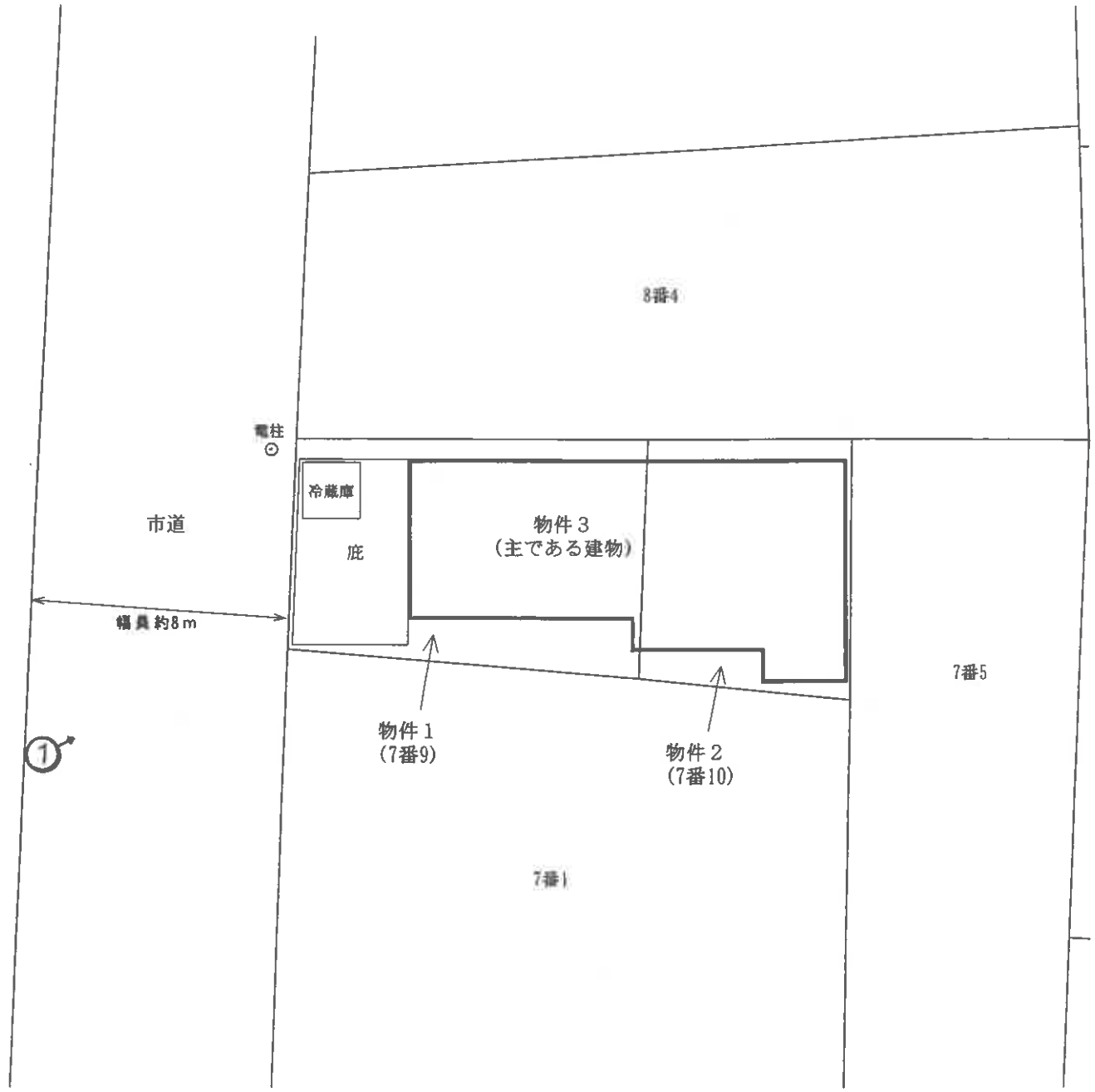
山口県土地家屋調査士会用紙

0021898

（10番地）

（A3—A4）

請求番号：2-4



令和７年(ケ)第３７号

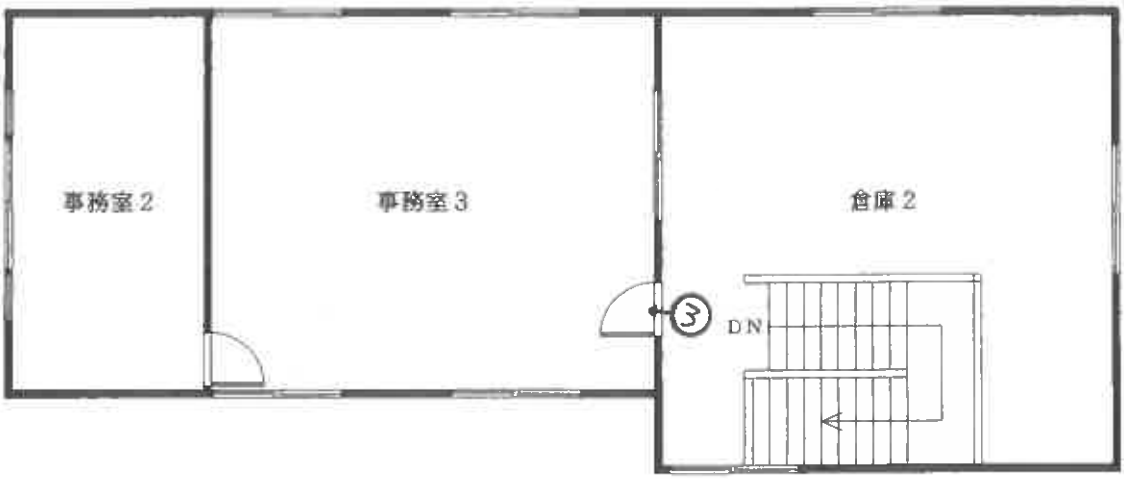
土地建物位置関係図

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

※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向

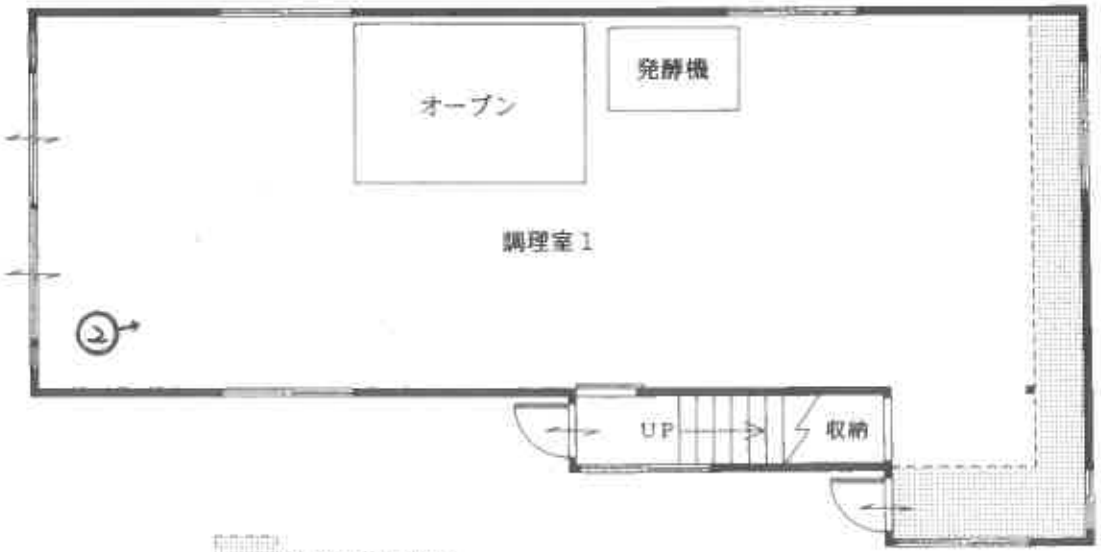
3階



2階



1階　床面積：概測約78㎡



未登記増築部分

令和7年(ケ)第37号

建物間取図　物件3

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

※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向



写真１

本件建物の外観



写真２

１階
調理室１



写真３

３階
事務室３

令和７年（ケ）第37号
令和7年8月28日　　現地調査
令和7年9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

渡部　学也

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　2,240,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　521,000円
物件２（土地）	金　345,000円
物件３（建物）	金　1,374,000円

１　一括価格は、物件１～３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１，２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
1	所在 地番 地目 地積	宇部市新天町二丁目 7番9 宅地 76.64㎡	左記に同じ
2	所在 地番 地目 地積	宇部市新天町二丁目 7番10 宅地 50.75㎡	左記に同じ
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市新天町二丁目 7番地9、7番地10 7番9 工場 鉄骨造陸屋根３階建 １階　71.00㎡ ２階　78.50㎡ ３階　78.50㎡ 延　228.00㎡	 １階　約 78㎡（概測） ２階　78.50㎡ ３階　78.50㎡ 延　235㎡（概測）

番号	特記事項
3	目的建物は、１階の一部が法務局備付の建物図面と相違するため、現地調査において概測を行った。（添付建物間取図参照）

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１，２］

位置・交通	ＪＲ宇部線「琴芝」駅 南方 約800m 【道路距離】 「常盤町二丁目」バス停 南西方 約50m 【道路距離】	
付近の状況	宇部市中心部の店舗併用住宅のほか事業所等も見られる古くからの商業地域である。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 商業地域 ８０％ ４００％ 準防火地域 な し
画地条件	規模　127.39 ㎡　形状　ほぼ長方形 間口　約 6.5 m　接面状況　一方路 奥行　約17.5 m　地勢　平坦	
接面道路の状況	北西側幅員約 8m舗装市道、高低差　等高　（注） （注） 市道 東本町寿町２号線　「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 ガス配管：　あ　り 下水道　：　あ　り (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「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目的土地の市道沿いに冷蔵庫が置かれている。（添付土地建物位置関係図参照） 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。 ③【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると昭和28年に土地区画整理事業が完了している。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３］

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（登記記載）　昭和56年3月9日新築 経過年数　約　45 年 経済的残存耐用年数　経済的耐用年数超過
仕　　様	構　造：鉄骨造 屋　根：陸屋根 外　壁：ＡＬＣ板、サイディングボード 内　壁：ビニールクロス、石膏ボードほか 天　井：ジプトーン、化粧石膏ボード 床　：土間コンクリート、カーペット、長尺塩ビシートほか 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　工場 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	普通
建物の利用状況	債務者会社が工場・事務所として占有している。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	①築後約45年経過した建物である。下記の損傷箇所があり、概ね経年相応に老朽化していると判定される。 ・１階の調理室１は、天井、壁、床の汚れが目立っている。 ・１階の階段室の壁にひび割れが生じている。 ・３階の事務室２及び倉庫２の天井に雨漏りの跡が見られる。 ・３階の倉庫２の床のコンクリートにひび割れが生じている。 ・窓ガラスにひび割れが生じている箇所が複数ある。 ②目的建物の１階及び２階の調理室にはオーブン、発酵機、冷蔵庫等の大型の機械が置かれている。 ③目的建物は、昭和55年11月17日に建築確認（確認済証番号：第3099号）を受けている旧耐震基準の建物であり、完了検査は受けていない。

特　記　事　項	④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地調査を行った結果、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、天井や梁の鉄骨に吹付材は使用されていないが、専門的な調査を行っていないため詳細は不明であり、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。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１，２（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	41,300円／㎡	0.98	76.64㎡	0.70	2,171,000円
2	41,300円／㎡	0.98	50.75㎡	0.70	1,438,000円
合　計			127.39㎡		3,609,000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)5－1

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
51,200円／㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{124}$	41,300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　：街路条件及び環境条件格差等を考慮した。

イ　個別格差：物件１，２は一体地

	物件１，２
間口・奥行の関係	0.98
相乗積	0.98

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
3	150,000円／㎡	235㎡	0.03	1,058,000円

イ　延床面積：概測数量による。

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	2,171,000円	0.50	法定地上権	1,086,000円
2	1,438,000円	0.50	法定地上権	719,000円
		合　計		1,805,000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50％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	2,171,000円	－　1,086,000円		0.80	0.60	521,000円
2	1,438,000円	－　719,000円		0.80	0.60	345,000円
3	1,058,000円	＋　1,805,000円	1.00	0.80	0.60	1,374,000円
一括価格（合計）						2,240,000円

ウ　占有減価　：必要なし。

エ　市場性修正　：目的物件の用途の特殊性等を考慮のうえ査定した。

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)5－1 〕

所　　在 ： 宇部市中央町2丁目6番8 「中央町2-6-10」
価　　格 ： 51,200 円/㎡
位　　置 ： ＪＲ宇部線「宇部新川」駅 南方約600m
価格時点 ： 令和6年7月1日
地　　積 ： 172 ㎡
供給処理施設 ： 上水道、都市ガス、下水道がある
接面街路 ： 幅員約15.5m市道に北西側で接面
用途指定等 ： 非線引、商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）　準防火地域
地域の概要 ： 小売店舗のほかに共同住宅等が見られる古くからの商業地域

２　固定資産税評価額　（令和　7　年度）

物件１　1,835,911　円

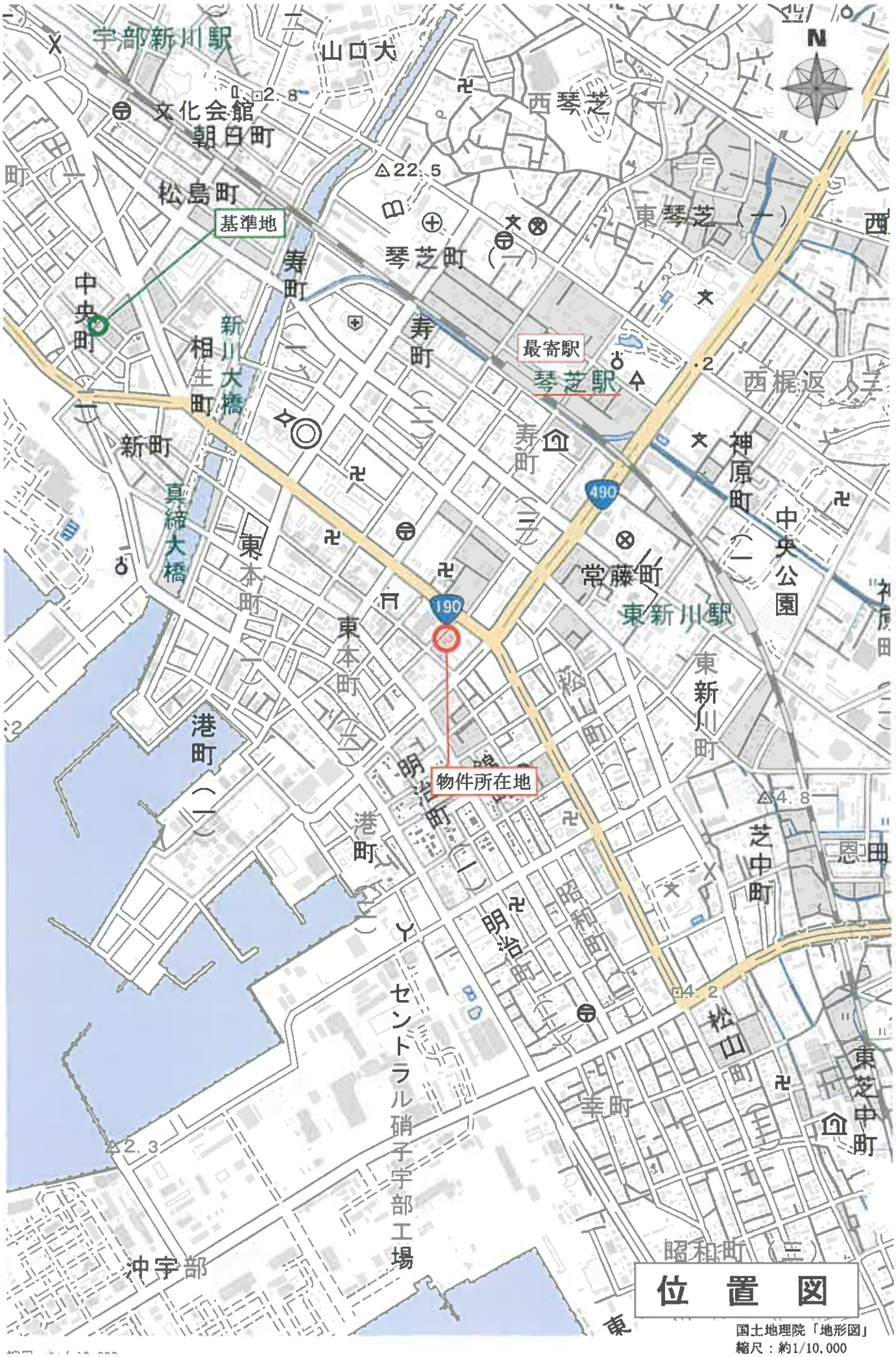
物件２　1,215,716　円

物件３　3,456,164　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。

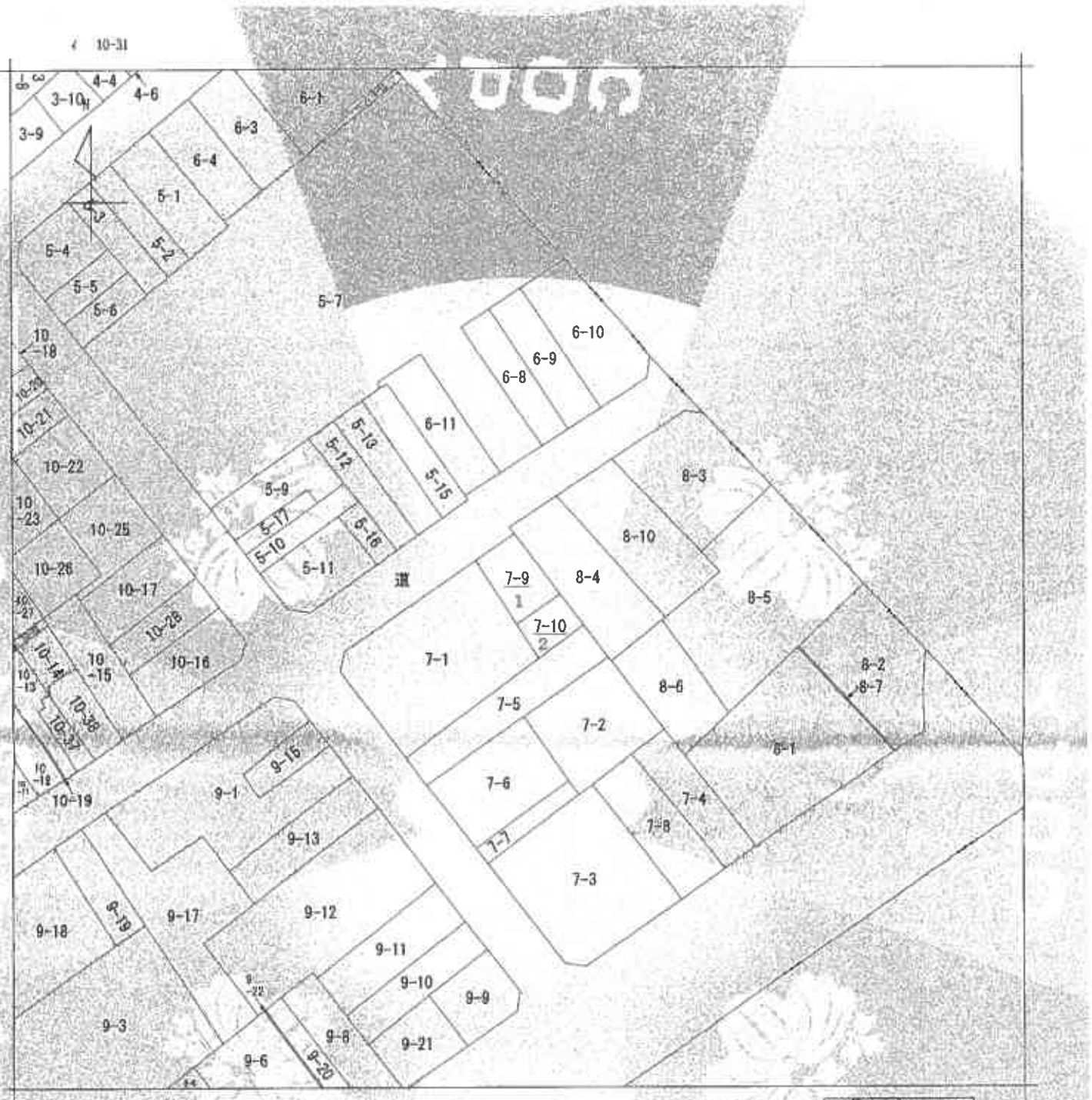
第７　附属資料の表示

1　受命物件の位置図（縮尺 1/10,000、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】



国土地理院「地形図」
縮尺：約1/10,000


常盤町一丁目
琴芝街区公園
信行寺
3.4(58)中央線
3.5(15)寿町線
宇部郵便局
寿町
N
常盤町線
山口県宇部
健康福祉センター
常盤町二丁目
国道190号
一丁目
法興寺
3.4(60)中央線
阿弥陀寺
産中病院
新町明治町線
中津瀬神社
新天町二丁目
私立新神原幼稚園
町二丁目
私立昭光幼稚園
青少年会館
松山町一丁目
目的物件
3.5(15)新町明治町線
3.4(58)中央線
東本町二丁目
東本町
街区公園
宮大路南
街区公園
宮大路公園
青少年会館
錦町
東新川明治町線
宇部市役所港町庁
位置図
宇部市「白図」
縮尺：約1/2,500



(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。



請求部分	所在	宇部市新天町二丁目				地番	7番9		
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				前分年月日(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)

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。

請求番号：16-1

(1/1)

物件 1

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管轄)
令和7年4月16日
山口地方法務局
登記官 [redacted]

登記年月日：昭和50年6月24日

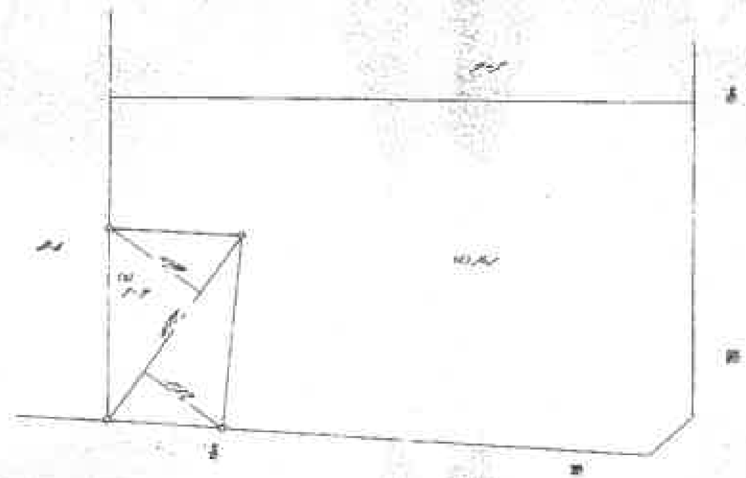
土地所在図 / 地積測量図

地番	7-1 7-9
土地の所在	宇部市新天町2丁目

前 7-1 後 7-6 -9 新 7-1 -9 -10

昭・平50年6月24日 登記

作製年月日	作製者	申請人
昭和50年6月12日	[redacted]	[redacted]



底辺	×	高サ	=	倍面積
12.99		[illegible]		[illegible]
12.99		[illegible]		[illegible]
		計		[illegible]
		1/2		[illegible]
				[illegible]

(日調連10)

縮尺	1/100	1/

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。

請求番号：16-2

物件２

登記年月日：昭和52年3月10日

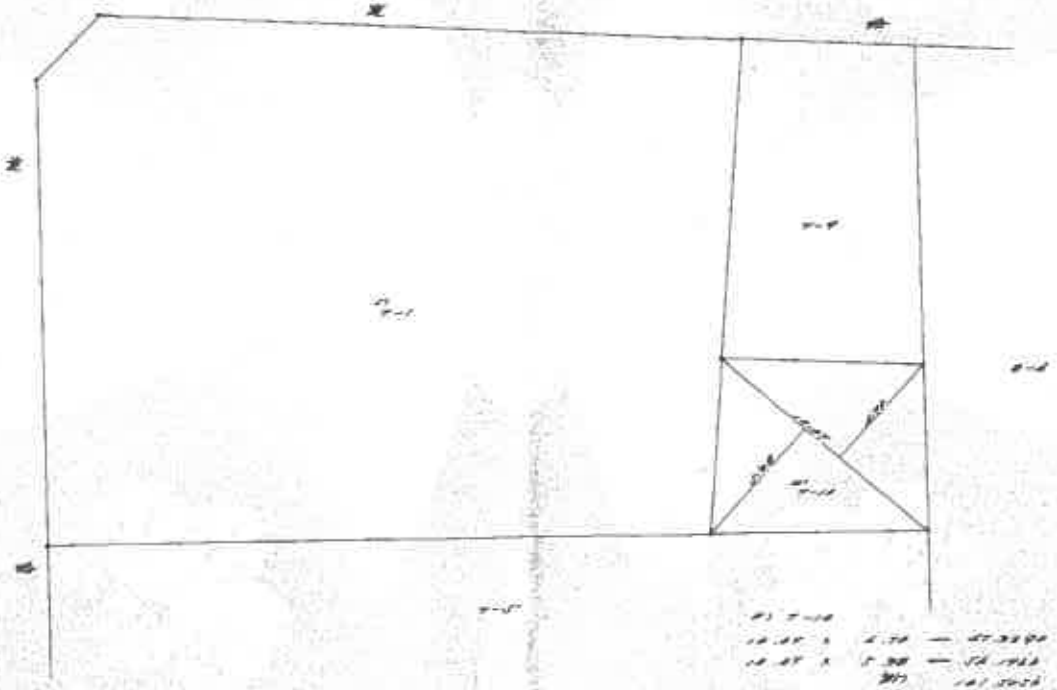
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（山口地方法務局宇部支局管轄）
令和７年４月16日　山口地方法務局
登記官

土地所在図
地積測量図

地番	7-1
土地の所在	宇部市[redacted]二丁目

前	7-1	後	7-1 -10	新	7-1 -10

昭和52年3月10日 登記



縮尺	1/200	1/

（一日調進10）

昭和 年 月 日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。

請求番号：16-4

物件３

登記年月日：昭和56年3月14日

各階平面図

建物図面（各階平面図）

家屋番号	７～９
建物の所在	宇部市新天町２丁目７番地９、７番地１０

昭和56年３月14日 登記

１階



6.0 × 6.0 = 36.00
2.0 × 5.0 = 35.00
71.00

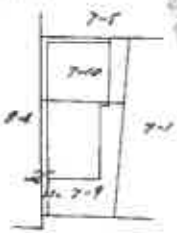
床面積 ７１，００㎡

２階及び３階



6.0 × 6.0 = 36.00
5.0 × 8.5 = 42.50
78.50

床面積 ７８，５０㎡



作製者	土地家屋調査士	（昭和56年3月5日作製）	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500

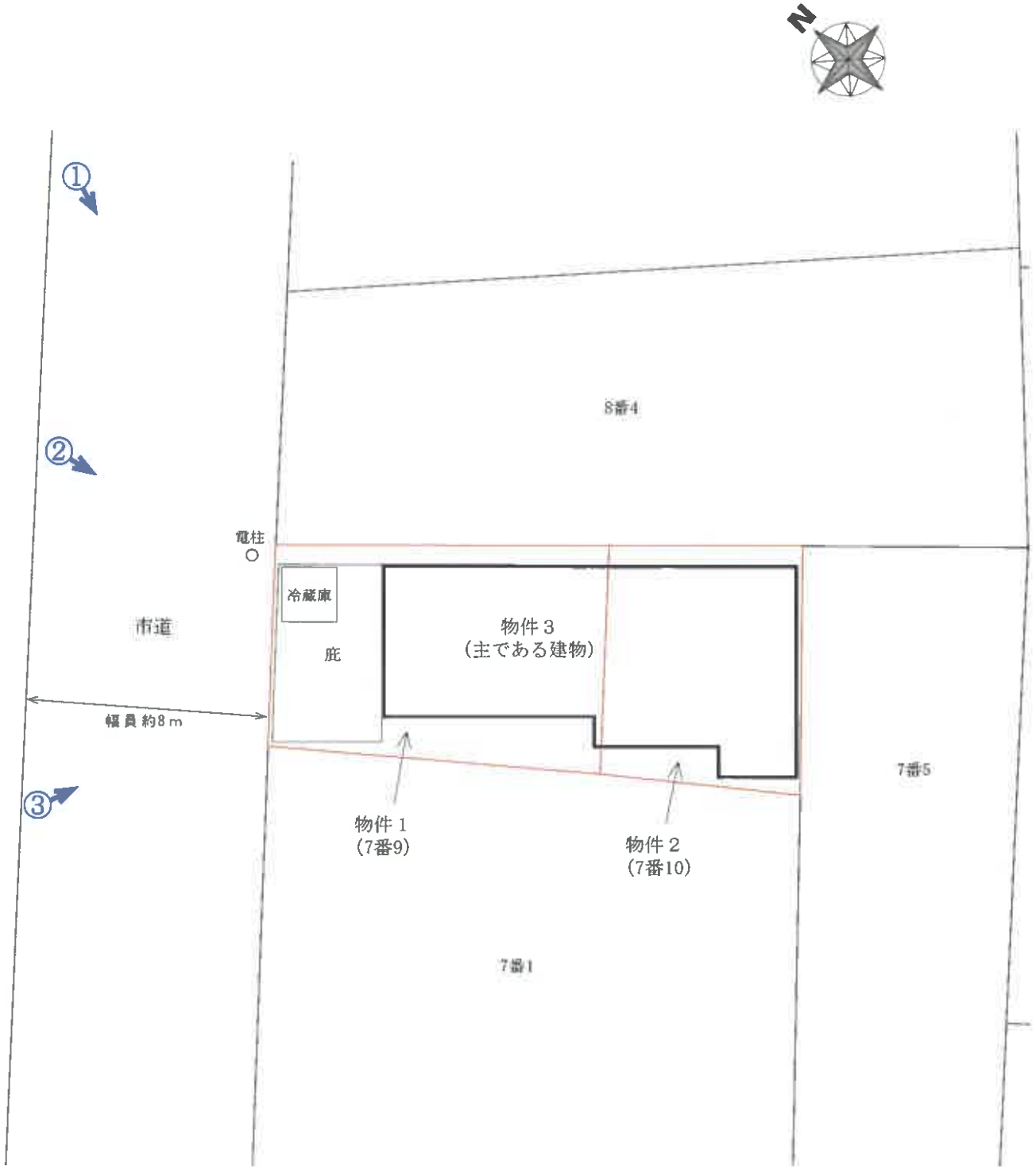
山口県土地家屋調査士会用紙

0021898

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４月16日　山口地方法務局
登記官

請求番号：16-3



令和７年(ケ)第３７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

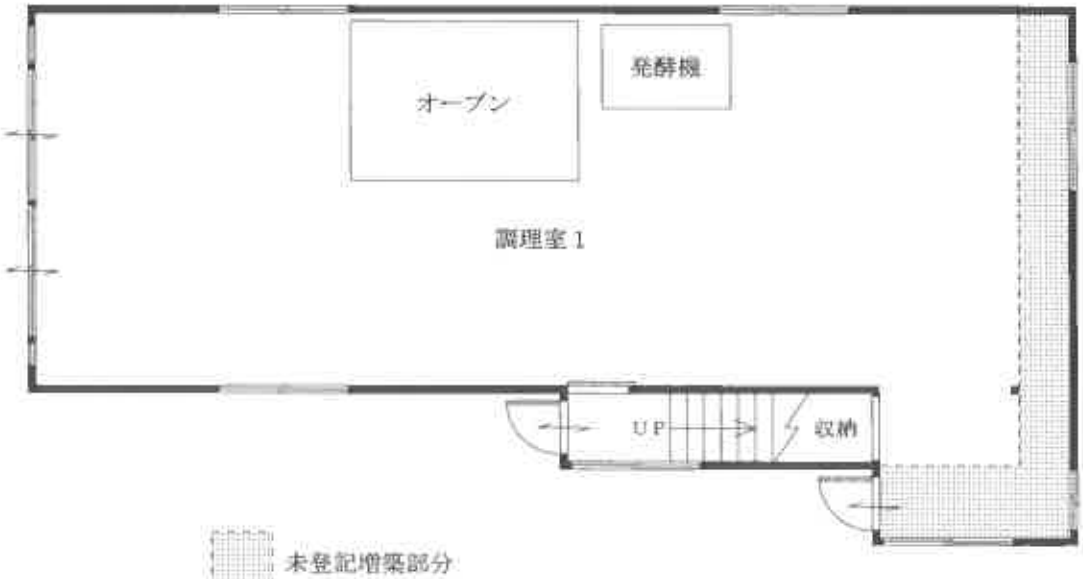
3階



2階



1階　床面積：概測約78㎡



未登記増築部分

N

令和７年(ケ)第３７号

建物間取図　物件３

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



①



②



③