令和　７年（ケ）第　　７３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）
1～5	5,032,000 4,025,600	一括	1,006,400	125,616	38,683
1	1,917,000				
2	1,121,000				
3	494,000				
4	658,000				
5	842,000				
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　　73号

物　件　目　録

1　所　　在　宇部市中村一丁目

　　地　　番　３１７番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７８２．６１平方メートル

2　所　　在　宇部市中村一丁目

　　地　　番　３１７番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４５７．９９平方メートル

3　所　　在　宇部市中村一丁目

　　地　　番　１５０６番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２０１．４６平方メートル

4　所　　在　宇部市中村一丁目３１７番地１、３１７番地２

　　家屋　番号　３１７番１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　１４９．０６平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　１

　　種　　類　物置

令和　7年（ケ）第　　73号

物　件　目　録

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　２３．０８平方メートル
　　２階　２３．０８平方メートル

５　所　　在　　宇部市中村一丁目３１７番地２

家屋　番号　　３１７番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　７７．４６平方メートル
　　２階　６０．０３平方メートル

令和　7年（ケ）第　　73号

物　件　明　細　書

令和　8年　5月29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1～5】
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1～5】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4，5】
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。

令和　７年（ケ）第　　７３号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇部市中村一丁目

　　地　　番　　３１７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７８２．６１平方メートル

２　所　　在　　宇部市中村一丁目

　　地　　番　　３１７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５７．９９平方メートル

３　所　　在　　宇部市中村一丁目

　　地　　番　　１５０６番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０１．４６平方メートル

４　所　　在　　宇部市中村一丁目３１７番地１、３１７番地２

　　家屋　番号　　３１７番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　１４９．０６平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

令和　7年（ケ）第　　７３号

物　件　目　録

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　２３．０８平方メートル
　　２階　２３．０８平方メートル

５　所　　在　　宇部市中村一丁目３１７番地２

家屋　番号　　３１７番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　７７．４６平方メートル
　　２階　６０．０３平方メートル

令和７年（ケ）第７３号
令和７年１２月２３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

令和　7年（ケ）第　　73号

物　件　目　録

1　所　　在　宇部市中村一丁目

　　地　　番　３１７番１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７８２．６１平方メートル

2　所　　在　宇部市中村一丁目

　　地　　番　３１７番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４５７．９９平方メートル

3　所　　在　宇部市中村一丁目

　　地　　番　１５０６番５

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２０１．４６平方メートル

4　所　　在　宇部市中村一丁目３１７番地１、３１７番地２

　　家屋　番号　３１７番１

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　１４９．０６平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　１

　　種　　類　物置

（１枚目）

令和　7年（ケ）第　　73号

物　件　目　録

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　２３．０８平方メートル
　　２階　２３．０８平方メートル

５　所　　在　　宇部市中村一丁目３１７番地２

家屋　番号　　３１７番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　７７．４６平方メートル
　　２階　６０．０３平方メートル

（２枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県宇部市中村一丁目２番８－６号（物件４） 山口県宇部市中村一丁目２番８－５号（物件５）
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： □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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県宇部市中村一丁目２番８－６号（物件４） 山口県宇部市中村一丁目２番８－５号（物件５）
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５
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である。 □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を　居宅　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

関係人の陳述等

陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者兼所有者	1　本件物件には、私と家族が住んでいます。 普段、私と家族が居住して使用しているのは物件５建物です。 物件４建物は、白蟻によって朽ちている柱があったり、床が緩くなっている箇所が複数あるなど、老朽化が進んでいるので、法要の際に使用する程度で、普段は出入りしていません。 物件５建物も、床が緩くなっている箇所があります。 2　できるだけ早く、本件物件を退去する予定です。 退去する際、荷物はできる限り搬出するつもりですが、残してしまう物もあるかも知れません。 残ってしまった動産類は、申し訳ありませんが、買受人が廃棄するなどして処分していただければと思います。 （令和８年１月２９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、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４建物及び物件５建物は、いずれも債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認められる。

３　物件４建物は昭和５２年に建築された建物であり、床が緩くなっている箇所があるなど劣化が進んでいるほか、白蟻により朽ちている柱もある。

４　物件５建物は平成２年に建築された建物であり、リビング出入口付近の廊下やリビングの床が緩くなっている箇所がある。

５　現地での概測の結果、本件土地の形状は概ね地積測量図、建物図面、土地建物位置関係図のとおりであると思われる。

６　物件４建物（主である建物）に付合した差し掛け、物件５建物に付合した庇、物件５建物の東側に差し掛け（物件２土地の定着物）がある。

７　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

（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12月23日（火）	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 債務者及び債務者兼所有者に対し照会書郵送
7年12月24日（水） 10：55～10：56	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12月24日（水） 14：45～14：55	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6日（火） 11：25～12：20	物件所在地	物件確認、写真撮影、債務者兼所有者から聞き取り（口頭）
8年1月8日（木）	執行官室	債務者兼所有者に現況調査期日通知（電話）
8年1月11日（日）	執行官室	評価人に間取図等資料郵送
8年1月29日（木） 9：40～10：20	物件所在地	物件調査（評価人同行）、写真撮影、債務者兼所有者から聞き取り（口頭）

（特記事項）

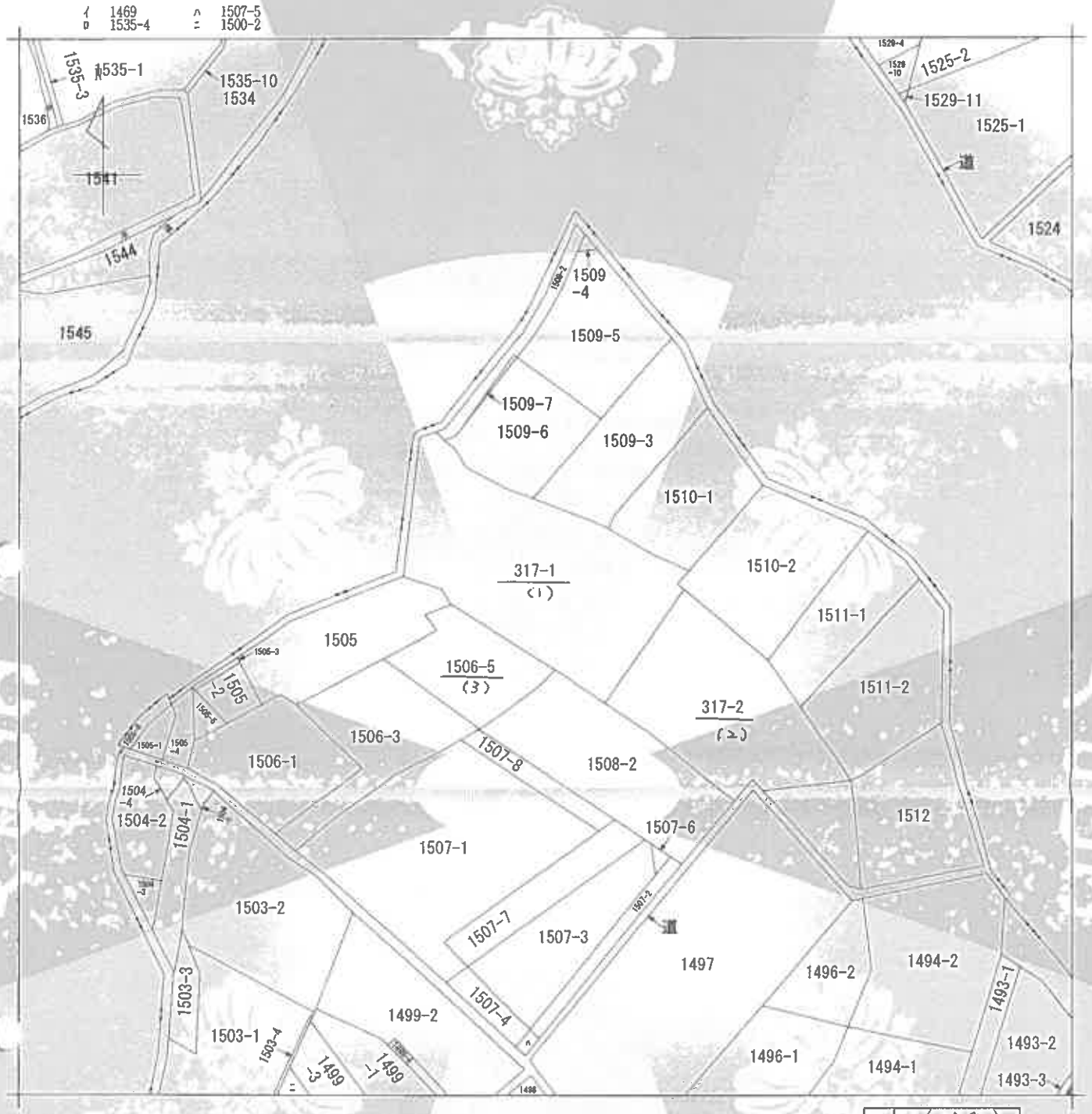
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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



（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	宇部市中村一丁目				地番	317番1		
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12月24日

山口地方法務局下関支局

登記官

縮小（A3→A4）

（8枚目）

請求番号：13-1

(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和52年8月1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12月24日　山口地方法務局下関支局
登記官

（8枚目）

昭和52年8月1日登記

土地所在図
地積測量図

地番	317-1, -2
土地の所在	宇部市大字中宇部字荒田

中村一丁目

昭和	年	月	日
作製			

作製者

申請人

縮尺　1/300　1/

0027437

前	317	後	317-1 2	新	317-1 2

地図なし

（日産連10）

謄本（A3－A4）

請求番号：13-2

公用

登記年月日：昭和55年7月8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12月24日　山口地方法務局下関支局
登記官

（10筆目）

（A3－A4）

前	1506-1	後	1506-1 -3～-5	新	1506-1、-3、-5 1505

昭和55年7月8日 登記

求積表

㊁ 1506～3
1604 × (311 + 32) = 1012124
2493 × (785 + 101) = 4474935
計 5487059
½ 274.35295㎡

㊂ 1506～4
2395 × 298 = 71371
2303 × 285 = 656355
計 1370065
½ 68.50325㎡

㊃ 1506～5
1881 × (622 + 527) = 2161269
23 × 19 = 627
45 × 158 = 711
49 × 168 = 8232
1514 × (44 + 405) = 227933
137 × 272 = 37264
計 4029359
½ 2014795㎡

作製者	土地家屋調査士	昭和55年7月4日作製

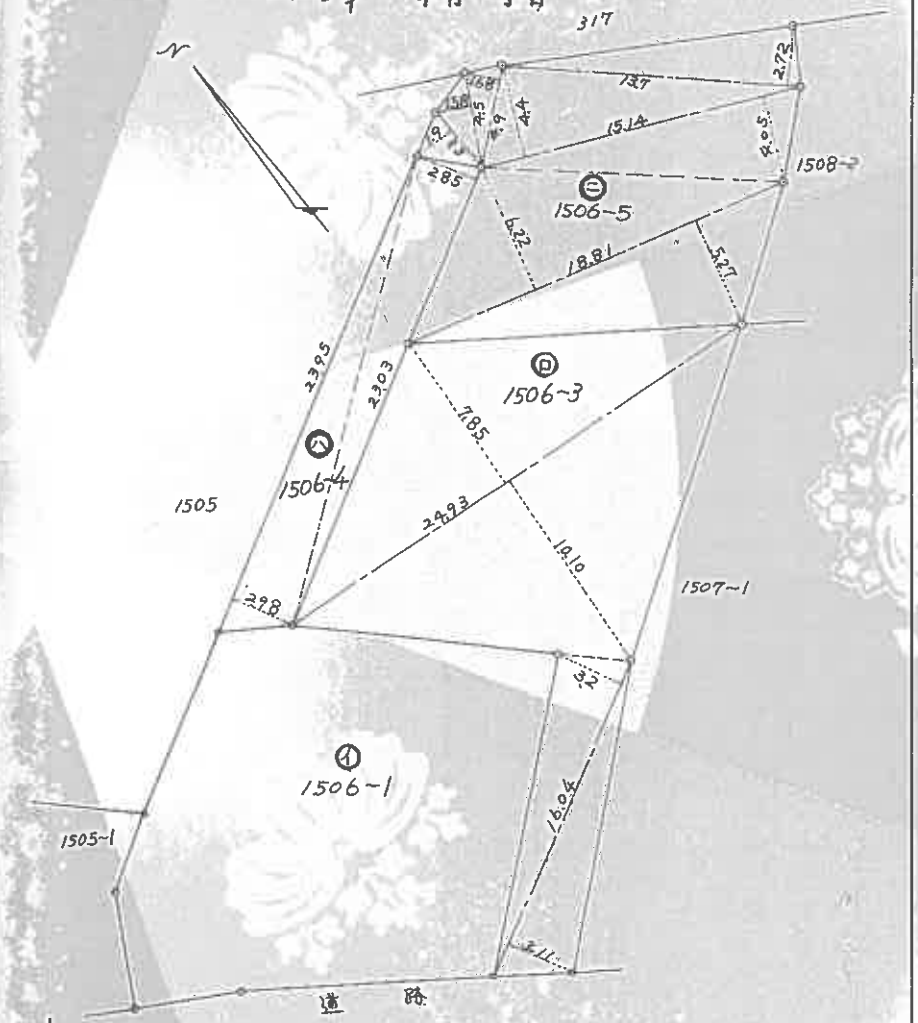
山口県土地家屋調査士会用紙

1506-1

~~土地所在図~~ 地積測量図

地番	㊁～㊃ 1506-3 ～ 1506-5
土地の所在	字部市大字中字部字花田

1506-4は1505に合筆　中村一丁目



申請人		縮尺	1/250
地図番号			0027557

請求番号：13-4

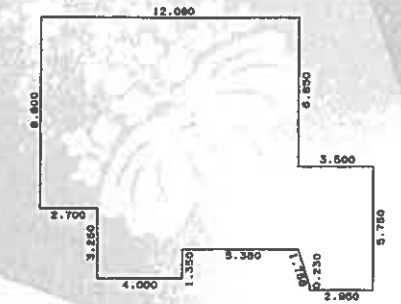
公用

登記年月日：平成17年10月17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12月24日　山口地方法務局下関支局
登記官 [redacted]

各階平面図

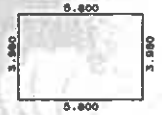
主たる建物



求積表

1	2.950 X 0.230	=	0.678500
2	(2.950 + 3.500) X 1.670 /2	=	5.3657500
3	4.000 X 1.350	=	5.400000
4	12.860 X 1.900	=	24.472000
5	15.560 X 1.950	=	30.361000
6	12.080 X 6.850	=	82.748000
	計		149.0652500
	床面積		149.06 ㎡

附属建物　符号1
1階・2階（各階同型）



求積表

1	5.800 X 3.980	=	23.084000
	計		23.084000
	床面積		23.08 ㎡

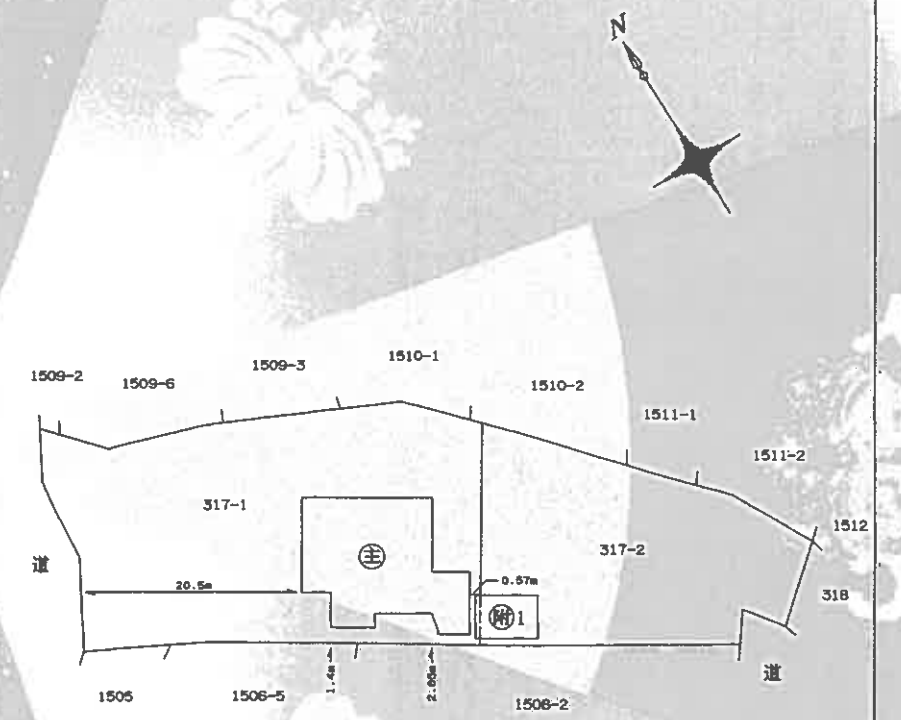
作製者	土地家屋調査士 [redacted]	平成17年9月17日作製	縮尺	1/250

山口県土地家屋調査士会用紙

家屋番号	317番1
建物の所在	宇部市中村一丁目317番地1、317番地2

建物図面
（各階平面図）

平成17年10月17日登記



申請人	[redacted]	縮尺	1/500

0027623

請求番号：13-5

（一一第四）

（A3—A4）

公用

登記年月日：平成2年8月28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12月24日　山口地方法務局下関支局
登記官
（以下余白）

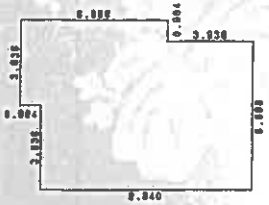
各階平面図

家屋番号	317番2
建物の所在	宇部市~~大字中宇部字花田~~ 317番地2

建物図面
（各階平面図）

中村一丁目　　平成2年8月28日 登記

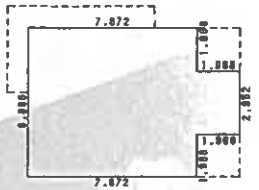
1階



求積表

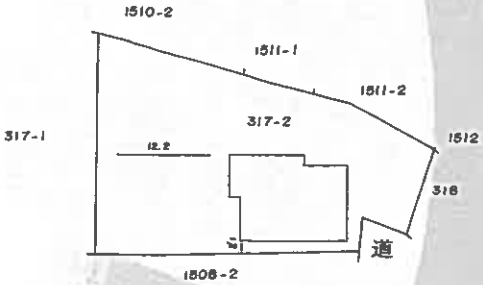
6.888	x 0.984	=	6.777792
10.824	x 2.952	=	31.952448
9.840	x 3.936	=	38.730240
	合計		77.460480
	床面積		77.46㎡

2階



求積表

7.872	x 1.968	=	15.492096
9.840	x 2.952	=	29.047680
7.872	x 1.968	=	15.492096
	合計		60.031872
	床面積		60.03㎡



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250
	（昭和 2 年 8 月 23 日作製）		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

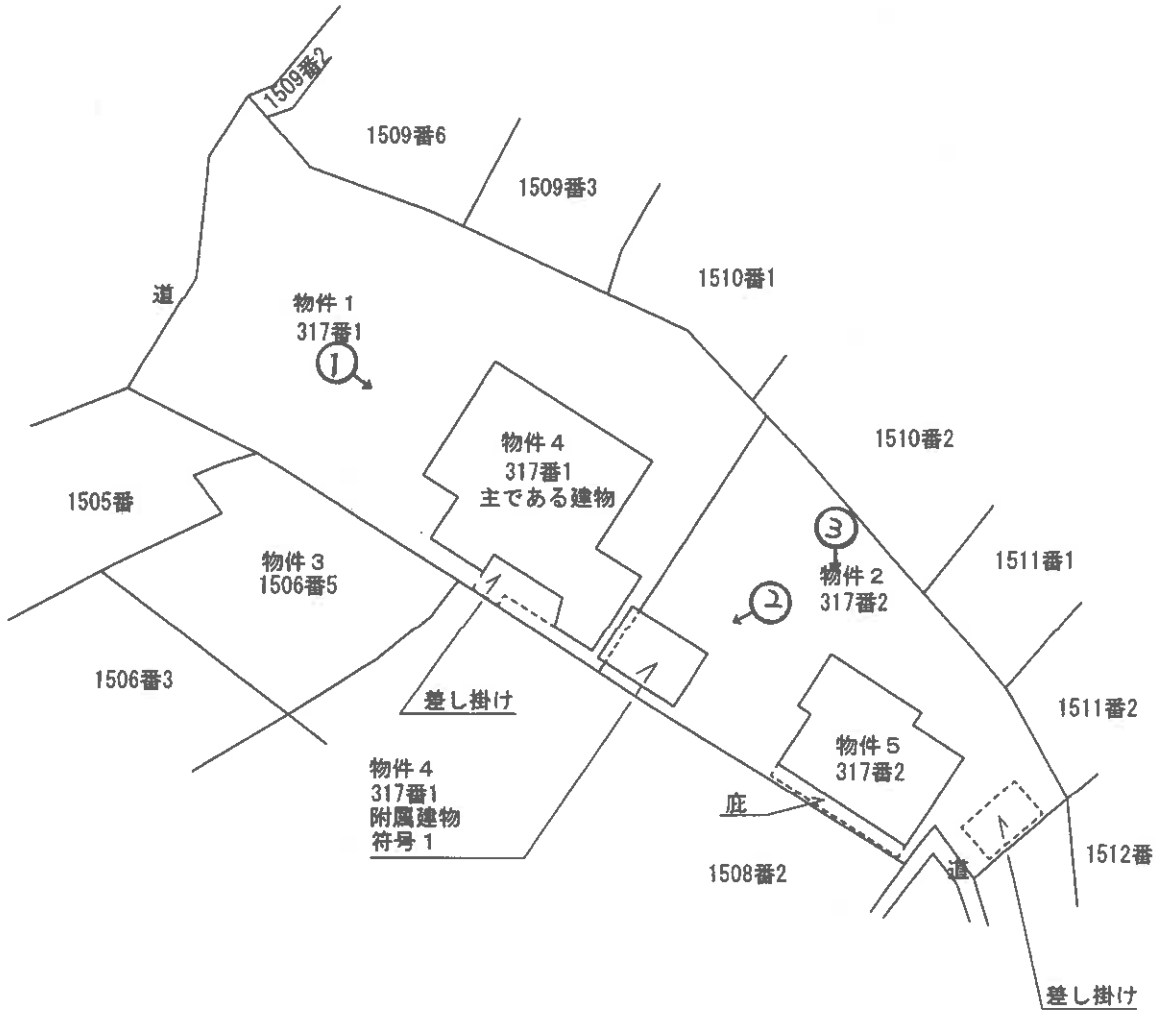
山口県土地家屋調査士会用紙

0027624

[redacted]

調製（A3－A4）

請求番号：13-6



縮尺：約1/500

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

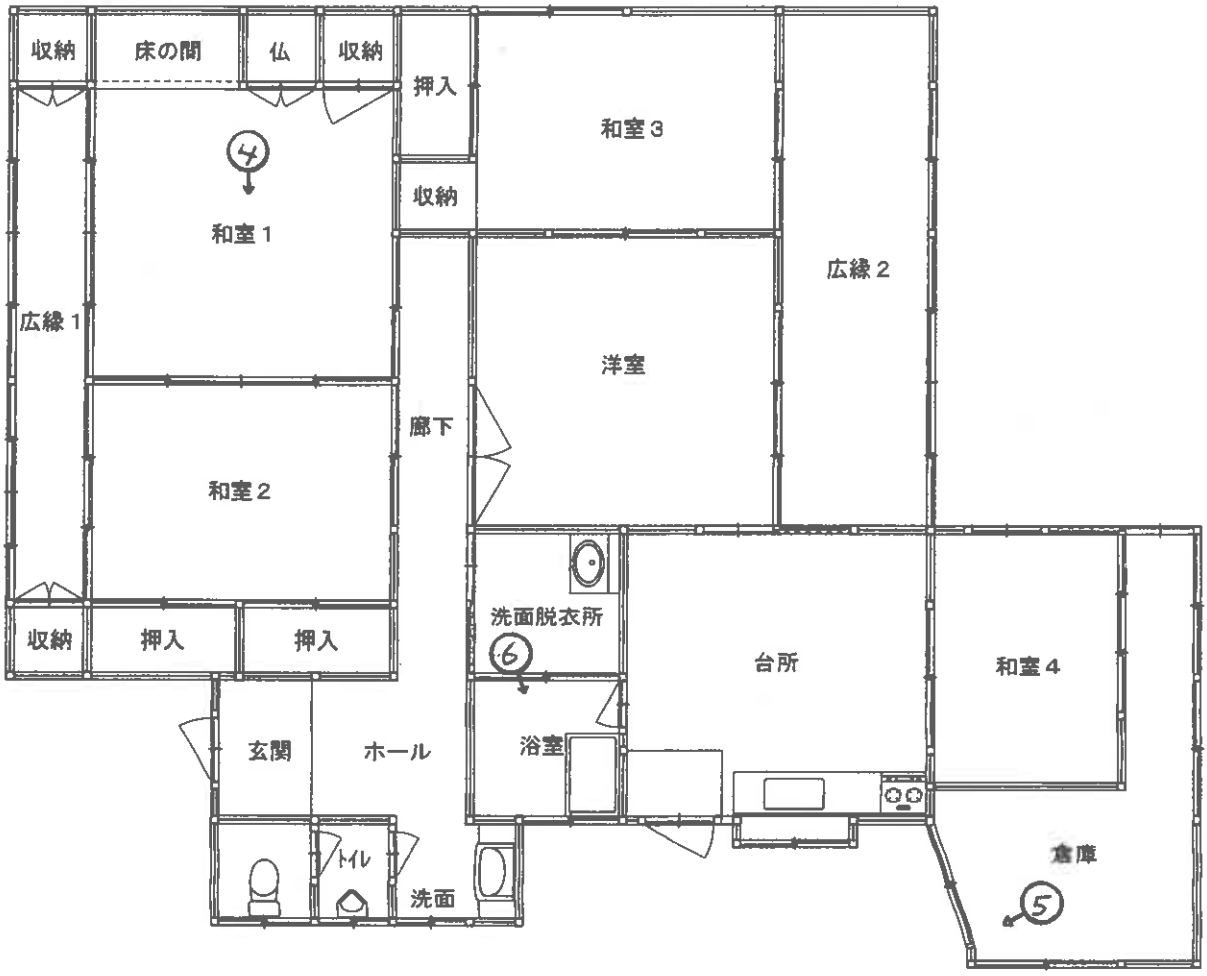
※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向

（13 枚目）

事件番号	令和7年(ケ)第73号

土地建物位置関係図



N

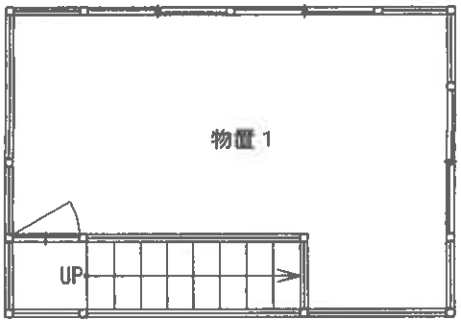
※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向

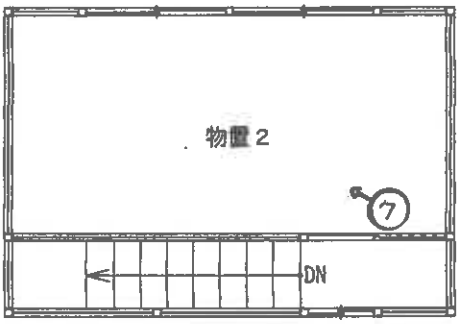
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年（ケ）第73号	
家屋番号	317番1 主である建物	縮尺：約1/100
間　取　図		

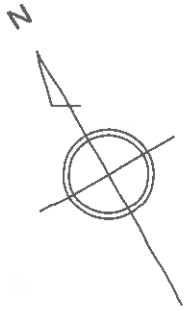
（14 枚目）



1　階



2　階



※ 評価人作成図面

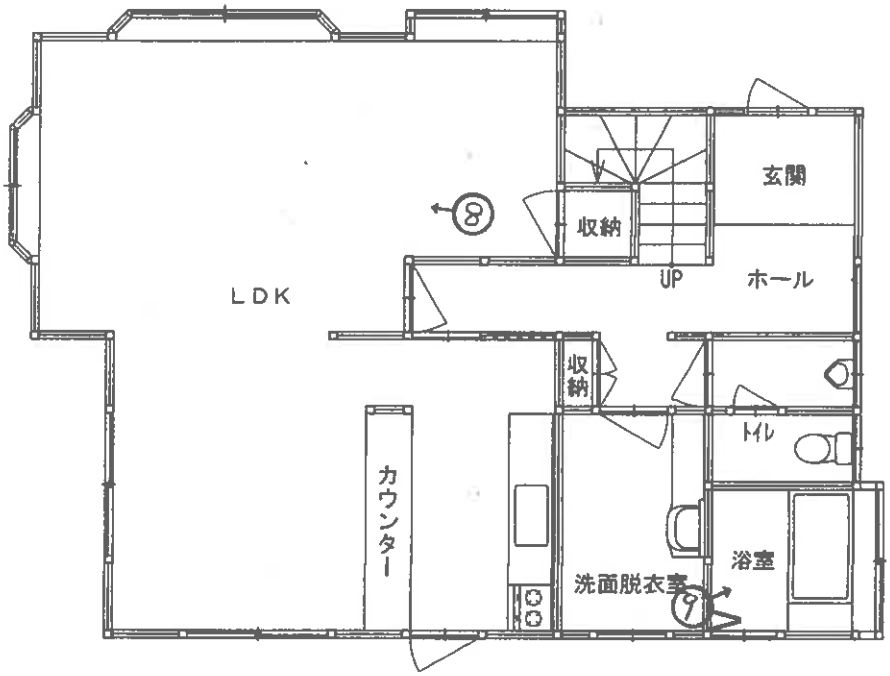
○ 写真撮影位置方向

（15 枚目）

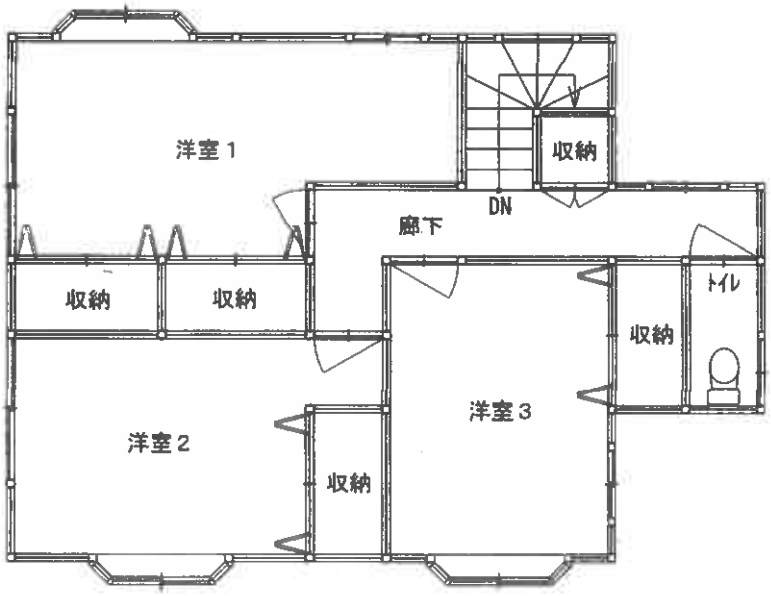
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年（ケ）第73号	
家屋番号	317番1 附属建物 符号1	縮尺：約1/100

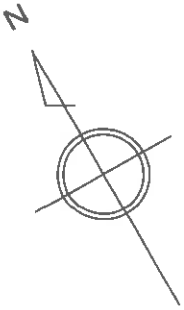
間　取　図



1　階



2　階



※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向

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

事件番号	令和7年(ケ)第73号	
家屋番号	317番2	縮尺：約1/100

間　取　図

（16 枚目）



写真０１

物件４建物
（主である建物）
の外観



写真０２

物件４建物
（附属建物符号１）
の外観



写真０３

物件５建物の外
観



写真０４

物件４建物
（主である建物）

和室１から和室２方向を撮影



写真０５

物件４建物
（主である建物）

倉庫
※白蟻被害により柱が朽ちている状況



写真０６

物件４建物
（主である建物）

浴室



写真０７

物件４建物
（附属建物符号１）

２階（物置２）



写真０８

物件５建物

１階
ＬＤＫ



写真０９

物件５建物

１階
浴室

令和7年(ケ)第73号

令和8年1月29日　現地調査

令和8年2月6日　評　　価

山口地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

藤井　正隆

第1　評価額

一　括　価　格	
金　7,188,000　円	
内　訳　価　格	
物　件　1（土地）	金　2,738,000　円
物　件　2（土地）	金　1,602,000　円
物　件　3（土地）	金　705,000　円
物　件　4（建物）	金　940,000　円
物　件　5（建物）	金　1,203,000　円

1　一括価格は、物件1、2、3、4、5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ないし3の内訳価格は物件4、5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、5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	宇部市中村一丁目 317番1 宅地 782.61　㎡	左記にほぼ同じ
2	所在 地番 地目 地積	宇部市中村一丁目 317番2 宅地 457.99　㎡	左記にほぼ同じ
3	所在 地番 地目 地積	宇部市中村一丁目 1506番5 宅地 201.46　㎡	左記にほぼ同じ
4	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	宇部市中村一丁目317番地1、317番地2 317番1 居宅 木造瓦葺平家建 149.06㎡ 1 物置 木造かわらぶき2階建 1階　23.08㎡ 2階　23.08㎡ 46.16㎡	左記にほぼ同じ

5	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	宇部市中村一丁目317番地2 317番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階　77.46㎡ 2階　60.03㎡ 137.49㎡	左記にほぼ同じ
番号	特　　記　　事　　項		
	※法務局備付の公図及び、地積測量図、建物図面等を基に現地で位置・形状・面積等の確認を行い、土地建物位置関係図等の図面を作成しているが、土地については概ね法務局備付の公図・地積測量図・建物図面のとおりであると思われるため、評価においては公簿面積を採用することとした。また建物については概ね建物図面のとおりであると思われるため評価においては公簿面積を採用することとした。		

第４　目的物件の位置・環境等

1.　土地の概況及び利用状況等（物件1、2、3）

位置・交通	ＪＲ宇部線『琴芝』駅の北東方約2.7ｋｍ【道路距離】 最寄バス停『中尾』の北西方約950m【道路距離】	
付近の状況	対象地はＪＲ宇部線『琴芝』駅の北東方約2.7ｋｍ付近に位置する中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域に存する。	
主な公法上の規制等 （道路幅員等の個別的な条件を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域（非線引区域） 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 無 居住誘導区域、高潮浸水想定区域（0.5m未満の区域）、洪水浸水想定区域（0.5m未満の区域）
画地条件	物件1　面積　782.61㎡ 物件2　面積　457.99㎡ 物件3　面積　201.46㎡ 1,442.06㎡	間口：約　20m 奥行：約　66m 形状：不整形 接面状況：二方路地 地勢：傾斜地
接面道路の状況	物件1の西側　幅員　約2.5～3m　舗装　公衆用道路　高低差　0～約1.7m高 ※建築基準法第42条第2項道路 物件2の南側　幅員　約1m　未舗装　公衆用道路　高低差　ほぼ等高 ※建築基準法上の道路ではない	
土地の利用状況等	現状は物件1ないし3は物件4、5の建物の敷地 隣地は戸建住宅等 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	※ 下水道については物件1土地の西側の公衆用道路に本管が埋設されているが、宅内への接続はされておらず、現在浄化槽を利用しているとのことであるので、十分に留意が必要である。また上水道については物件1土地の西側の公衆用道路に本管は埋設されておらず、物件2土地南側の公衆用道路に水道管が埋設され、宅内に引き込みされているようであるので、十分に留意が必要である。 ※ 埋蔵文化財包蔵地の指定：宇部市教育委員会への照会によれば、当該地は指定地域対象外であり、埋蔵文化財の包蔵地である可能性は少ないと判断するが、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。 ※ 土壌汚染について：山口県宇部環境保健所への照会、地歴、現地調査等により調査した範囲においては、土壌汚染の可能性は少ないと判断するも、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。 ※ ハザードマップによれば、本件土地の一部が高潮浸水想定区域（0.5m未満の区域）に指定されているので、十分に留意が必要であると思われる。本件土地の一部が洪水浸水想定区域（0.5m未満の区域）に指定されているので、十分に留意が必要である。

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（登記簿記載）：　昭和52年7月30日　新築 昭和58年月日不詳　増築 経過年数　：　約49年 経済的残存耐用年数　：　経済的耐用年数を超過と判断
仕　　様	構　　造：　木造平家建
	屋　　根：　瓦葺
	外　　壁：　サイディング等
	内　　壁：　クロス、聚楽等
	天　　井：　クロス、敷目天井、竿縁天井等
	床　　：　フローリング、畳、クッションフロア等
	設　　備：　給排水設備、洗面、キッチン、トイレ、風呂等
	その他：　－
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：　別添間取図参照
品　　等	普通
保守管理の状態	※極めて劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	※ 本件建物は新築後約49年経過しているが、全般的に老朽化が著しく、床が緩くなっている箇所が多く、また白蟻による柱等への被害の跡が複数認められ、保守管理の状態は極めて劣るので、十分に留意が必要である。なお、雨漏りその他建物の瑕疵（アスベスト含有建材の有無、白蟻等の害虫の有無等を含む）については詳細不明である。 ※ 附属建物符号1について、種類：物置、構造：木造かわらぶき2階建、延床面積：46.16㎡、建築年月日：昭和54年月日不詳新築、経過年数：約47年、経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を超過と判断。

2.　建物の概況及び利用状況（物件5）

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（登記簿記載）：　平成2年8月18日 新築 経過年数　：　約35年 経済的残存耐用年数　：　経済的耐用年数を超過と判断
仕　　様	構　　造：　木造2階建
	屋　　根：　瓦葺
	外　　壁：　サイディング等
	内　　壁：　クロス、タイル等
	天　　井：　クロス等
	床　　：　フローリング、クッションフロア等
	設　　備：　給排水設備、洗面、キッチン、トイレ、風呂等
	その他：　－
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：　別添間取図参照
品　　等	普通
保守管理の状態	※極めて劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※ 本件建物は新築後約35年経過しており、床が緩くなっている箇所が複数認められるなど、補修が必要な個所が全般的に多く認められた。なお、雨漏りその他建物の瑕疵（アスベスト含有建材の有無、白蟻等の害虫の有無等を含む）については詳細不明である。

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（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	19,100	53 ／ 100	782.61	80 ／ 100	6,338,000
2	19,100	53 ／ 100	457.99	80 ／ 100	3,709,000
3	19,100	53 ／ 100	201.46	80 ／ 100	1,632,000
合　計					11,679,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　宇部（県）-9

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
28,600 円/㎡	×	100.7 ／ 100	×	100 ／ 104	×	100 ／ 145	＝	19,100 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：方位による補正。

◇ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

イ　個別格差：　下記のとおり。

物件1ないし3

個別的要因	個別的要因(細項目)	増減価率	
画地条件	方位	2	102 ／ 100
画地条件	間口・奥行等	▲ 10	90 ／ 100
画地条件	形状等	▲ 15	85 ／ 100
画地条件	面積等	▲ 20	80 ／ 100
画地条件	高低差・敷地内段差等	▲ 15	85 ／ 100
個別格差（相乗積）			53 ／ 100

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4（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、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
4	170,000	149.06	0.04	1,014,000
附属建物符号1	150,000	46.16	0.02	138,000
5	195,000	137.49	0.08	2,145,000

イ　現況延床面積：登記数量による。

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

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	6,338,000	10%	敷地占有利益	634,000
2	3,709,000	10%	敷地占有利益	371,000
3	1,632,000	10%	敷地占有利益	163,000
				1,168,000

イ 土地利用権等割合： 物件1ないし3の土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10％と査定した。

※ 物件4建物及び物件5建物の土地利用権等価格については下記のとおり、建築面積による面積按分により査定した。

物件4 :1,168,000円 × 172.14㎡ ／ (172.14㎡ + 77.46㎡) ≒ 806,000円
物件5 :1,168,000円 × 77.46㎡ ／ (172.14㎡ + 77.46㎡) ≒ 362,000円

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	6,338,000	▲ 634,000		0.80	0.60	2,738,000
2	3,709,000	▲ 371,000		0.80	0.60	1,602,000
3	1,632,000	▲ 163,000		0.80	0.60	705,000
4	1,152,000	＋ 806,000	1.00	0.80	0.60	940,000
5	2,145,000	＋ 362,000	1.00	0.80	0.60	1,203,000
一括価格（合計）						7,188,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正 ：本件土地は規模が大きくまた敷地内の段差があること及び本件建物・設備は全般的に老朽化が認められ、利用するためには多額の補修費が必要となることなどの個別的要因を考量して査定した。

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) －9　　】

所　　在 ： 宇部市中村1丁目1331番外「中村1-6-35」
価　　格 ：　28,600 円/㎡
位　　置 ： JR宇部線「琴芝」駅の北東方、道路距離約1.８ｋｍに位置する。
価 格 時 点 ： 令和　7　年 7月１日
地　　積 ： 416㎡
供給処理施設 ：　水道・ガス・下水
接 面 道 路 ：　南側　５ｍ　市道　に接面
用途指定等 ： 非線引都市計画区域、第1種中高住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要 ： 一般住宅、農家住宅、アパート等が混在する住宅地域

２ 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 ：　7,415,229 円
物件2 ：　4,339,455 円
物件3 ：　1,908,833 円
物件4 ：　2,799,455 円
物件5 ：　2,250,540 円

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

第７　附属資料の表示

1　受命物件の位置図(宇部市役所『宇部市地形図』縮尺1:2,500)
2　公図写し(法務局備付)
3　土地所在図・地積測量図写し(法務局備付)
4　建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
5　土地建物位置関係図
6　間取図
7　現況写真【4枚】

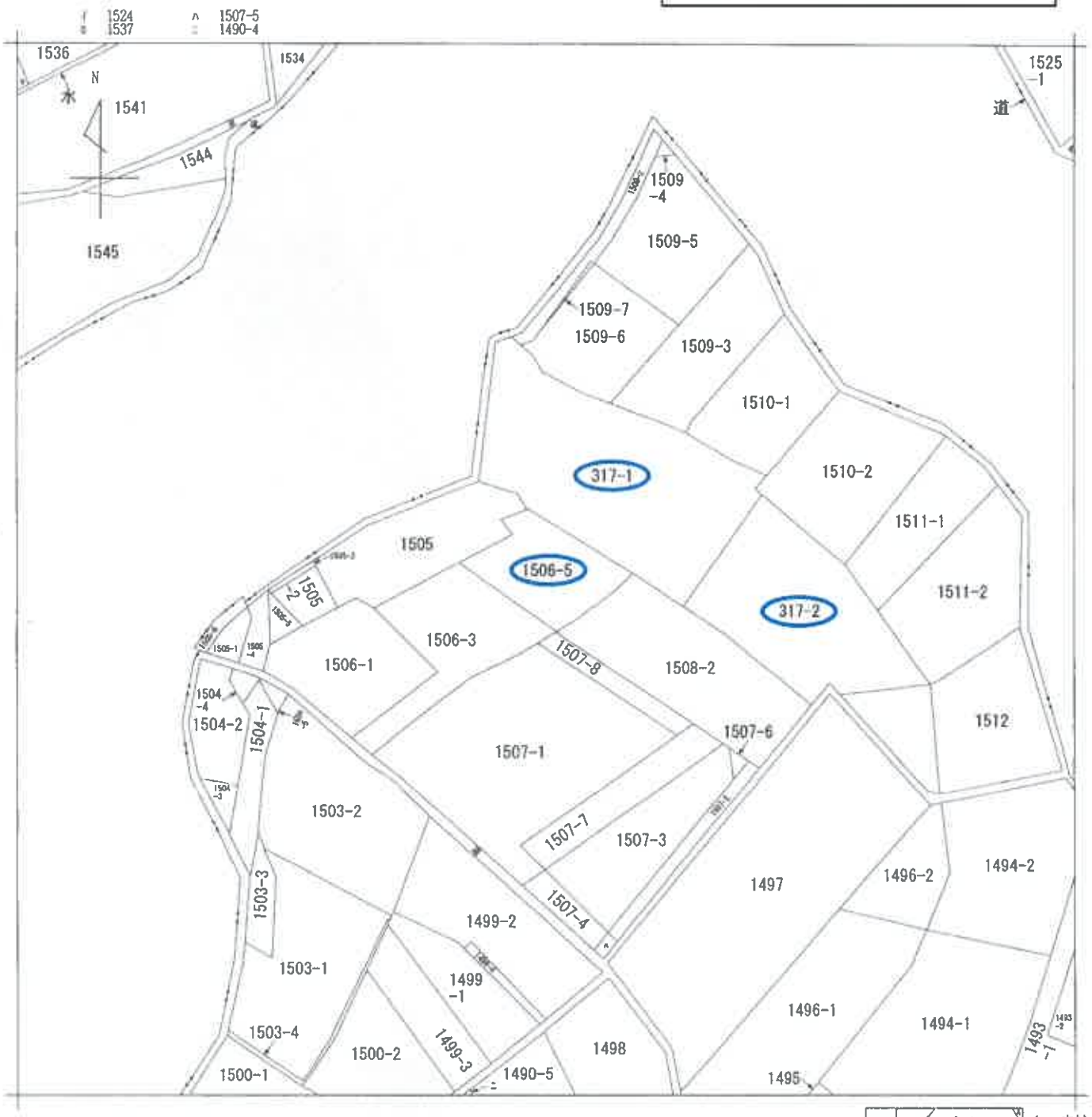
以　上

位　　置　　図



宇都市役所「宇都市地形図」より転載

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(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	宇部市中村一丁目				地番	1506番5		
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。

令和7年10月14日
山口地方法務局宇部支局
登記官 [redacted]

請求番号：38-1
(1/1)

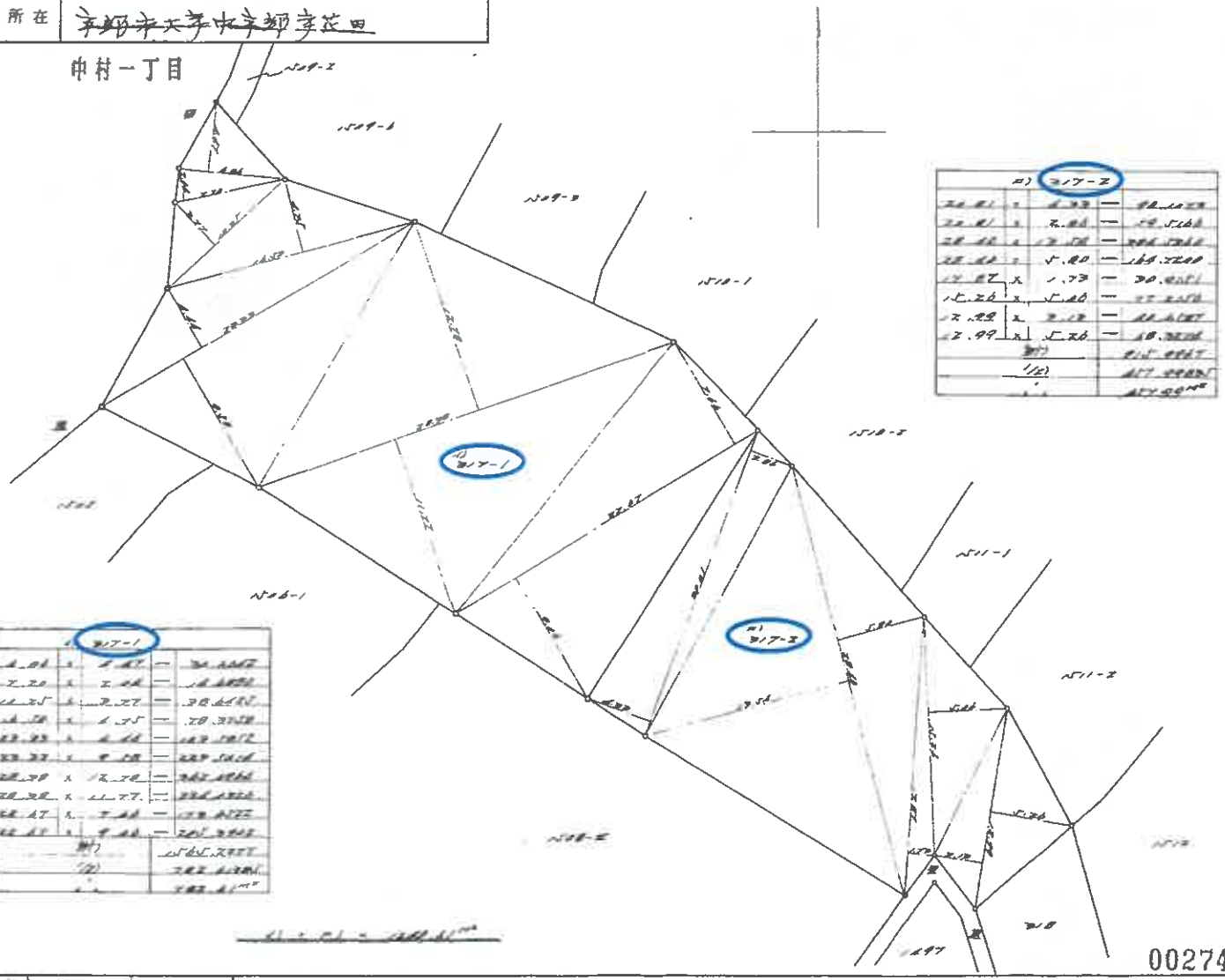
登記年月日：昭和52年8月1日

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。
令和7年10月14日　山口地方法務局宇部支局
登記官

昭和52年8月1日登記

土地所在図
地積測量図

地番	ヨノアー1，－2
土地の所在	~~宇部市大字中宇部字芝田~~ 中村一丁目



縮尺	1/300	1/

作製年月日	昭和52年7月26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。

前	3117	後	3117-2	新	3117-2

（日図連10）

請求番号：38-2

登記年月日：昭和55年7月8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。
令和7年10月14日　山口地方法務局宇部支局
登記官

前	1506-1	後	1506-1 1506-3～5	新	1506-1, -3, -5 1505

昭和55年7月8日 登記

~~土地所在図~~ 地積測量図

1506-1

地番	㊀～㊁ 1506-3 — 1506-5
土地の所在	字部市大字中字部生花田

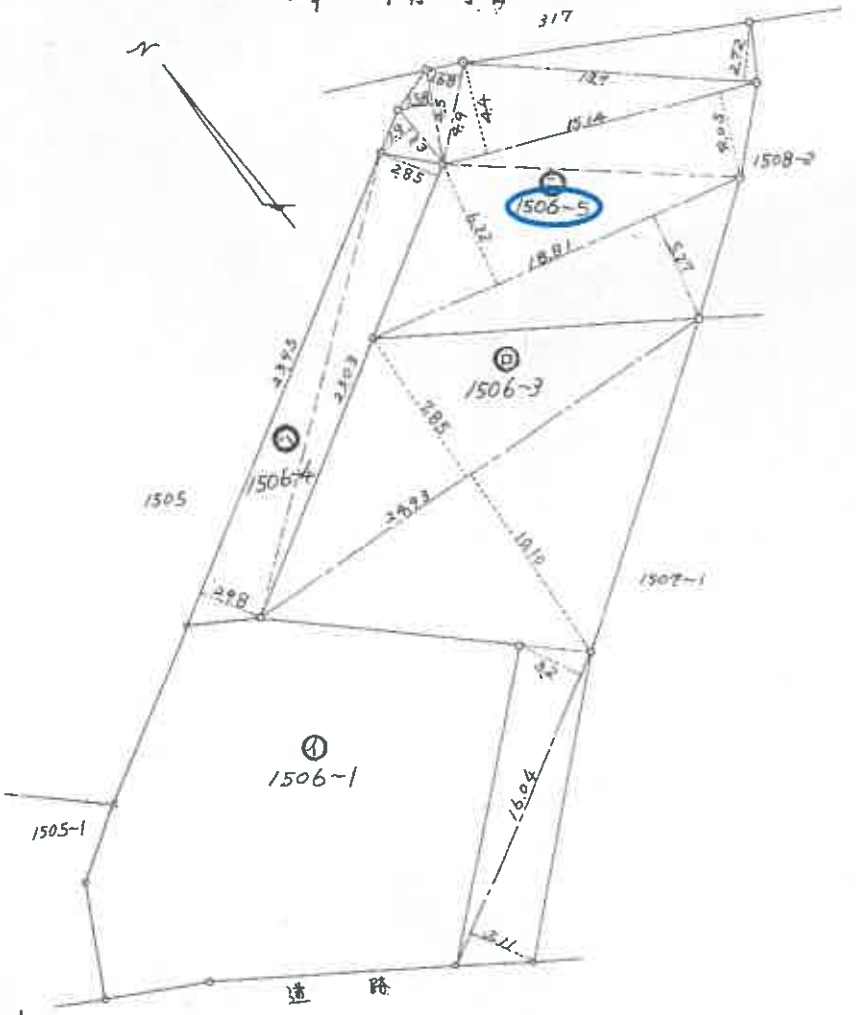
1506-4は1505に合筆　　申村一丁目

求積表

㊀ 1506-3
16.04 × (3.11 + 3.2) = 10.12124
24.93 × (7.85 + 1.01) = 44.74935
計 54.87059
½ 274.35295㎡

㊁ 1506-4
23.95 × 2.98 = 71.371
23.03 × 2.85 = 65.6355
計 137.0065
½ 68.50325㎡

㊂ 1506-5
18.81 × (6.22 + 5.27) = 216.1269
3.3 × 1.9 = 6.27
4.5 × 1.58 = 7.11
4.9 × 1.68 = 8.232
15.14 × (4.4 + 4.05) = 127.933
13.7 × 2.72 = 37.264
計 402.9359
½ 201.46795㎡



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	(昭和55年7月4日作製)
申請人	[redacted]	縮尺 1/250
地図番号		0027557

山口県土地家屋調査士会用紙

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：38-3

登記年月日：平成17年10月17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。
令和7年10月14日　山口地方法務局宇部支局
登記官

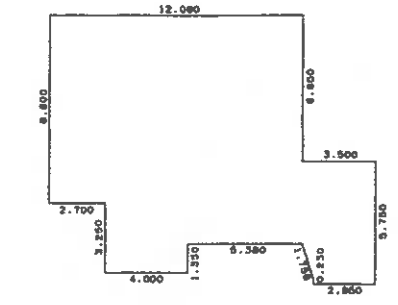
各階平面図

家屋番号	317番1
建物の所在	宇部市中村一丁目317番地1、317番地2

建物図面
（各階平面図）

平成17年10月17日登記

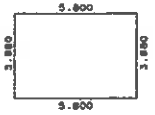
主たる建物



求積表

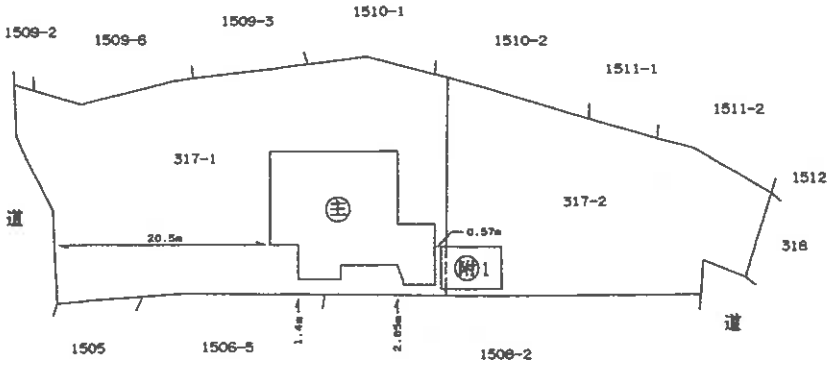
1	2.950 X 0.230	=	0.678500
2	(2.950 + 3.500) X 1.670 /2	=	5.3657500
3	4.000 X 1.350	=	5.400000
4	12.880 X 1.900	=	24.472000
5	15.580 X 1.950	=	30.381000
6	12.080 X 6.850	=	82.748000
	計		149.0852500
	床面積		149.08 ㎡

附属建物　符号1
1階・2階（各階同型）



求積表

1	5.800 X 3.980	=	23.084000
	計		23.084000
	床面積		23.08 ㎡



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

0027623

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：38-4

登記年月日：平成2年8月28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。
令和7年10月14日　山口地方法務局宇部支局
登記官

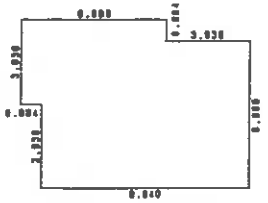
各階平面図

家屋番号	317番2
建物の所在	宇部市大字中宇部字花田一317番地2

建物図面
（各階平面図）

中村一丁目　　平成2年8月28日登記

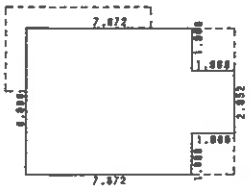
1階



求積表

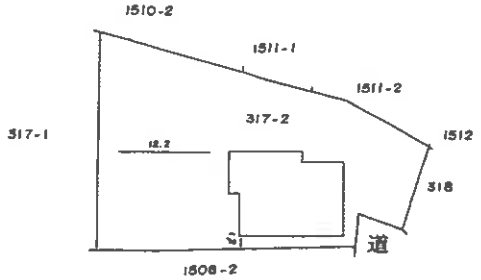
6.888	x	0.984	= 6.777792
10.824	x	2.952	= 31.952448
9.840	x	3.936	= 38.730240
		合計	77.460480
		床面積	77.46㎡

2階



求積表

7.872	x	1.968	= 15.492096
9.840	x	2.952	= 29.047680
7.872	x	1.968	= 15.492096
		合計	60.031872
		床面積	60.03㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250

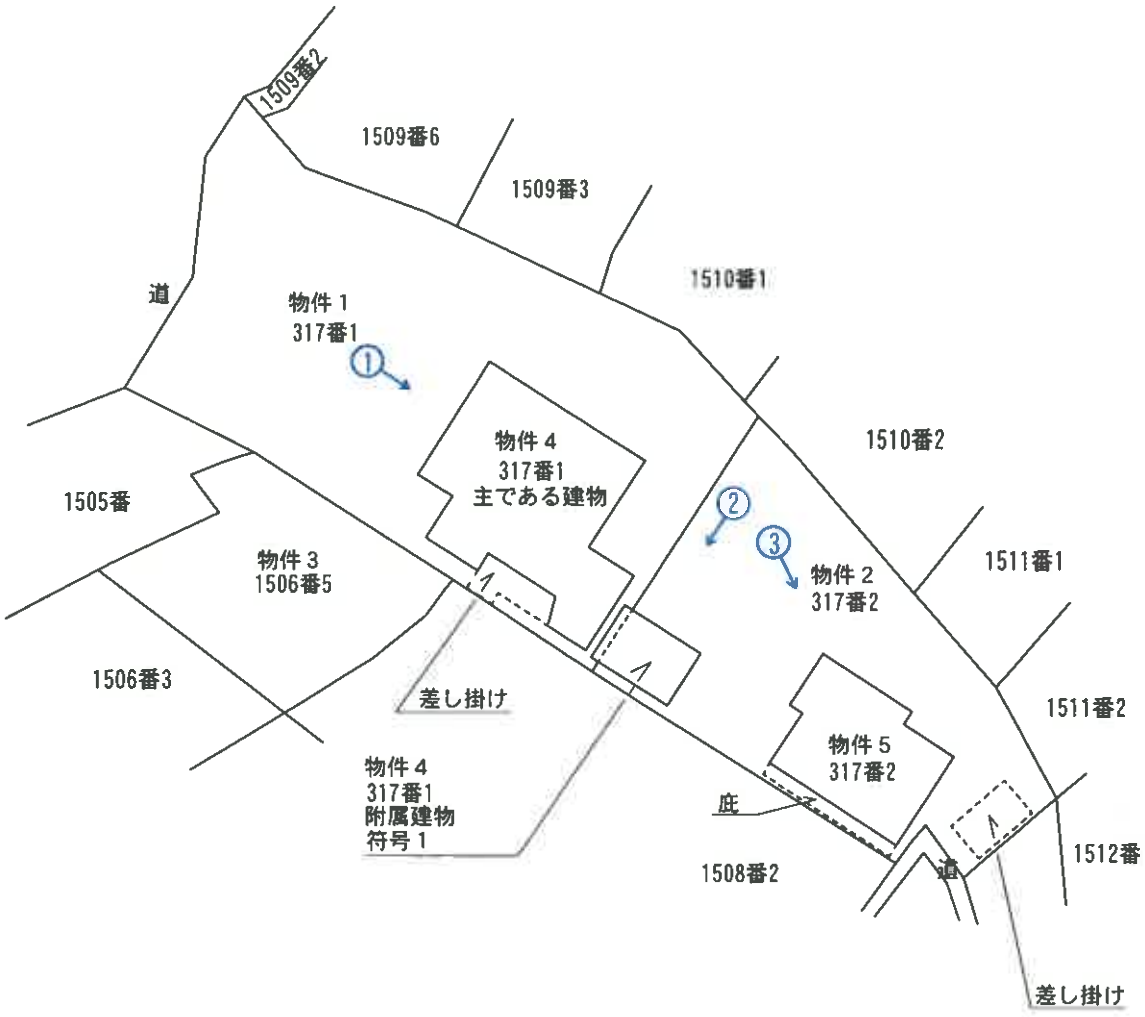
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

0027624

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：38-5



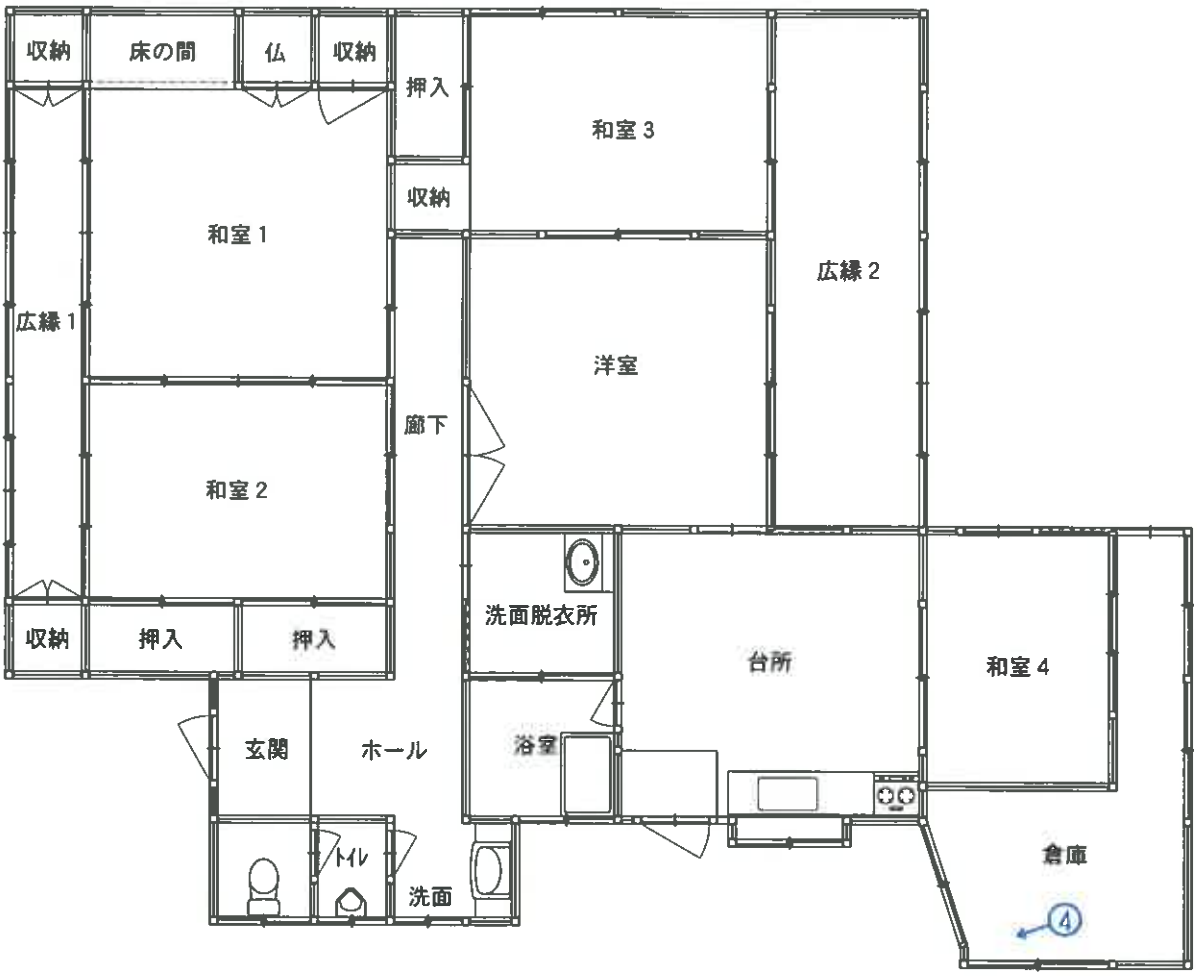
○→ は、写真撮影位置

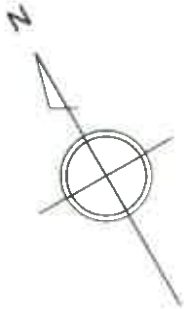
縮尺：約1/500

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

事件番号	令和7年 (ケ) 第73号

土地建物位置関係図



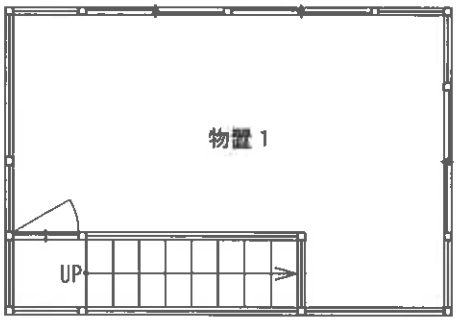


は、写真撮影位置

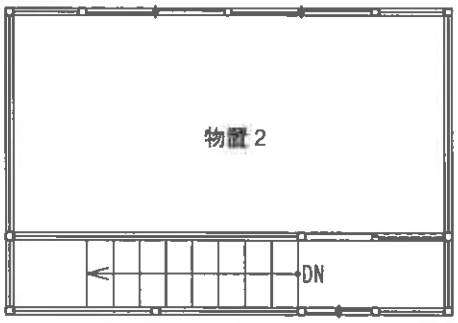
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第73号	
家屋番号	317番1 主である建物	縮尺：約1/100

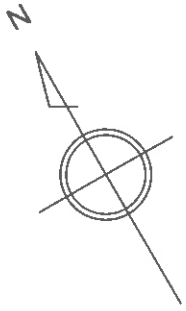
間　取　図



1　階



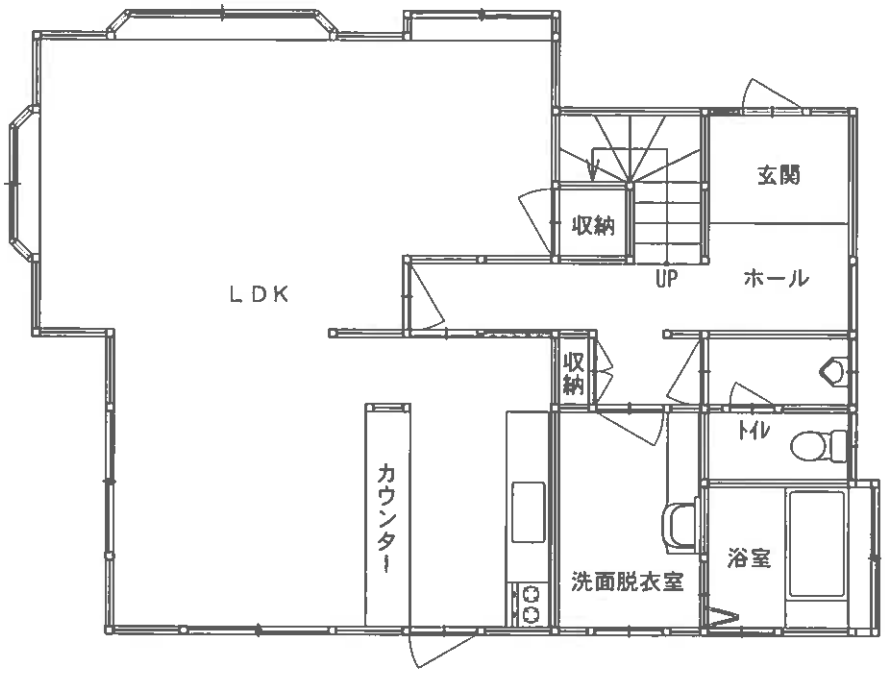
2　階



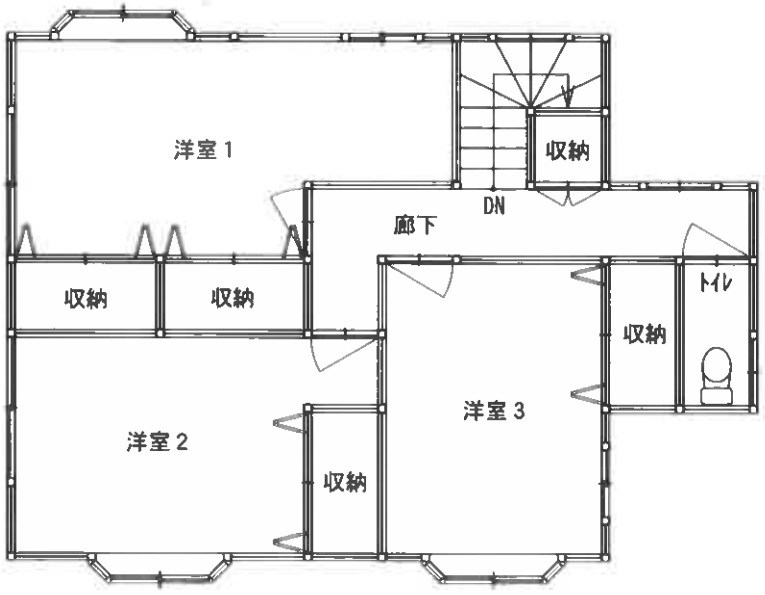
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年（ケ）第73号	
家屋番号	317番1 附属建物 符号1	縮尺：約1/100

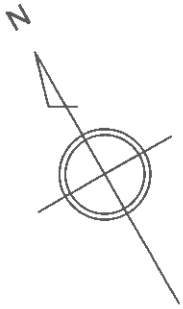
間　取　図



1　階



2　階



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

事件番号	令和7年(ケ)第73号	
家屋番号	317番2	縮尺：約1/100
間　取　図		



① 物件4　主である建物



② 物件4　附属建物符号1

現　況　写　真



③ 物件5　建物



④ 物件4建物の柱等の白蟻被害等の状況

現　況　写　真