

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

山口地方裁判所

裁判所書記官 児 玉 朋 子

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 6年 5月 8日 午前 8時30分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月21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 6年 6月11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 6年 4月17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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	3, 813, 000 3, 050, 400	一括	762, 600	55, 707	14, 117
1	1, 584, 000				
2	2, 229, 000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 宇部市文京台三丁目                        |
|   | 地 番   | 661番45                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 272.57平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇部市文京台三丁目661番地45                 |
|   | 家屋 番号 | 661番45の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 63.00平方メートル<br>2階 63.00平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 2月28日

山口地方裁判所

裁判所書記官 児玉 朋子

---

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物(家屋番号661番45)のために法定地上権が成立する。

---

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



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 宇部市文京台三丁目                        |
|   | 地 番   | 661番45                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 272.57平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇部市文京台三丁目661番地45                 |
|   | 家屋 番号 | 661番45の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 63.00平方メートル<br>2階 63.00平方メートル |



令和5年(ケ)第39号  
令和5年12月26日受理  
令和6年2月15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   | 宇部市文京台三丁目                        |
|   | 地 番   | 661番45                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 272.57平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宇部市文京台三丁目661番地45                 |
|   | 家屋 番号 | 661番45の2                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 63.00平方メートル<br>2階 63.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県宇部市文京台三丁目26番1号		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に物件2建物及び3枚目記載の目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	公図は法務局に備え付けられていない。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類: <input type="checkbox"/> ある    { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)



目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	山口県宇部市文京台三丁目661番地45
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 661番45
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造スレート葺2階建
床面積 (概略)	1階 57.96平方メートル 2階 31.61平方メートル
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和49年3月28日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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)

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	<p>1 物件2建物には私が住んでいます。</p> <p>2 物件2建物は、建築後23年が経過しており、また、植木が多く、外壁などに傷みがあります。</p> <p>3 物件1土地の境界について紛争はありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月12日電話聴取)</p>
■債務者兼所有者	<p>1 目的外建物の登記上の所有者であるAは、私の父です。 Aは既に他界しており、相続により、目的外建物の現在の所有者は私です。</p> <p>2 目的外建物は、かつて、私と両親が住んでいましたが、老朽化が進んでおり、現在は使用していません。 目的外建物内には、私と両親が住んでいた当時の動産類等が置いてあります。</p> <p>3 目的外建物及び目的外建物内の動産類の処分について、本件物件の買受人との間で話し合いに応じるつもりはあります。</p> <p style="text-align: right;">(令和6年1月30日口頭聴取)</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  
(4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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件 2 建物は、債務者兼所有者が居住して占有しているものと認められる。
- 3 物件 1 土地の形状は、現地での概測の結果、ほぼ建物図面、土地建物位置関係図のとおり形状であると思われるものの、その認定はあくまでも概測によるものであり、物件 1 土地の形状等を確定させるものではない。  
なお、物件 1 土地の公図は、法務局に備え付けられていない。
- 4 上記意見は、あくまでも現況調査時に関係者等から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  
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月10日(水)	執行官室	宇部市役所に間取図請求
6年1月10日(水)	執行官室	中国電力株式会社宇部セールスセンターに調査囑託書送付
6年1月12日(金) 10:30~10:35	執行官室	債務者兼所有者から聞き取り(電話)
6年1月12日(金) 13:43~14:10	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
6年1月12日(金) 15:16~15:36	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年1月30日(火) 10:50~11:45	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)
年 月 日( ) : ~ :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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  
(6枚目)

登記年月日：昭和48年4月9日

地番  
山 661-44, 661-45

土地の所在  
宗務所 宗務所 宗務所  
又 宗務所 宗務所

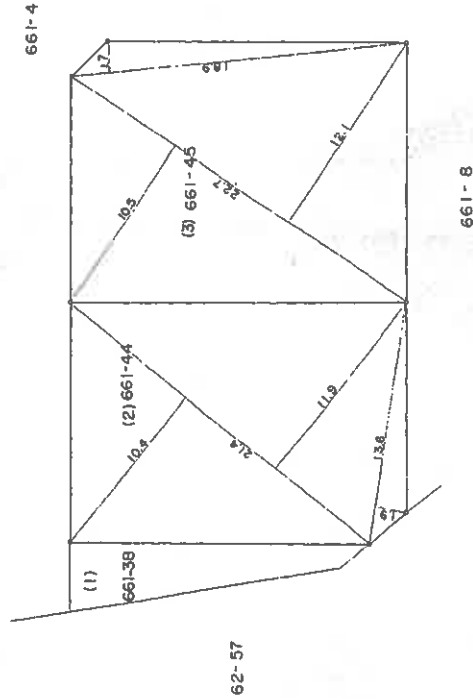
土地積地所測量在

前 661-38 新 661-38 661-38  
44 45 45

昭和48年4月9日登記

製作年月日  
昭和48年2月3日

製作者  
申請人



(2)

13.6	1.9	23.64
21.4	11.9	254.66
21.4	10.4	222.56
計		503.06
二除		251.53

(3)

22.7	10.5	238.35
22.7	12.1	274.87
18.9	1.7	32.13
計		543.15
二除		272.975

0918864

(日 尺 米 10)

縮小 (A3→A4)

縮尺 1/300

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。  
令和6年1月12日 山口地方務局本部支局 登記官

(7 枚目)

請求番号：22-1

公用

登記年月日：平成12年11月10日

# 各階平面図

# 建物図面

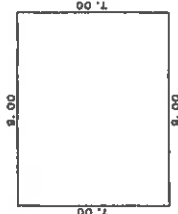
家屋番号 661番45の2

建物の所在 宇部市大字中山字長井661番地45

平成12年11月10日登記

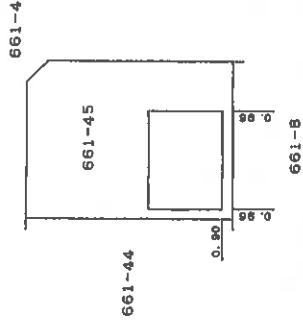
文京台三丁目

1階, 2階(各階同型)



### 求積表

1	7.00 x 9.00 =	63.0000
	床面積	63.00㎡



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

0049741

縮小 (A3→A4)

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6年1月12日

山口地方支務局宇部支局

登記官

(8枚目)

請求番号：22-5

公用

登記年月日：昭和49年5月7日

公用

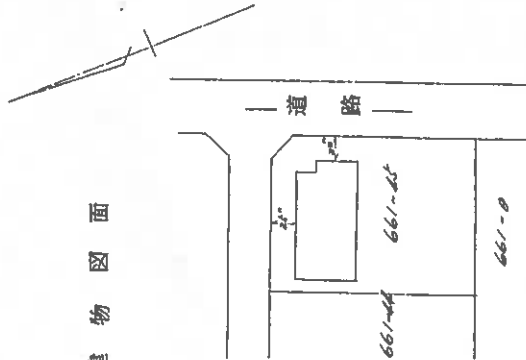
建築物各階平面図

家屋番号	661番45
建物の所在	宇都市大字中出字長山661番地45 文京区三丁目

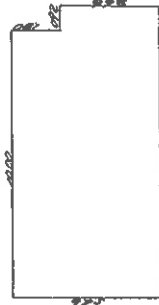
昭和49年5月7日登記

製作年月日	昭和49年4月27日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

建物図面



1階



$$\begin{aligned} 546 \times 1000 &= 546000 \\ 366 \times 822 &= 300852 \\ \hline &= 245144 \end{aligned}$$

1階床面積 57.96㎡

2階



$$\begin{aligned} 546 \times 461 &= 251706 \\ 480 \times 358 &= 171840 \\ \hline &= 423546 \end{aligned}$$

2階床面積 31.61㎡

平面図

縮小 (A3→A4)

(日 記 簿 用)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

0049740

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。

令和6年1月12日 山口地方事務所支局

登記官



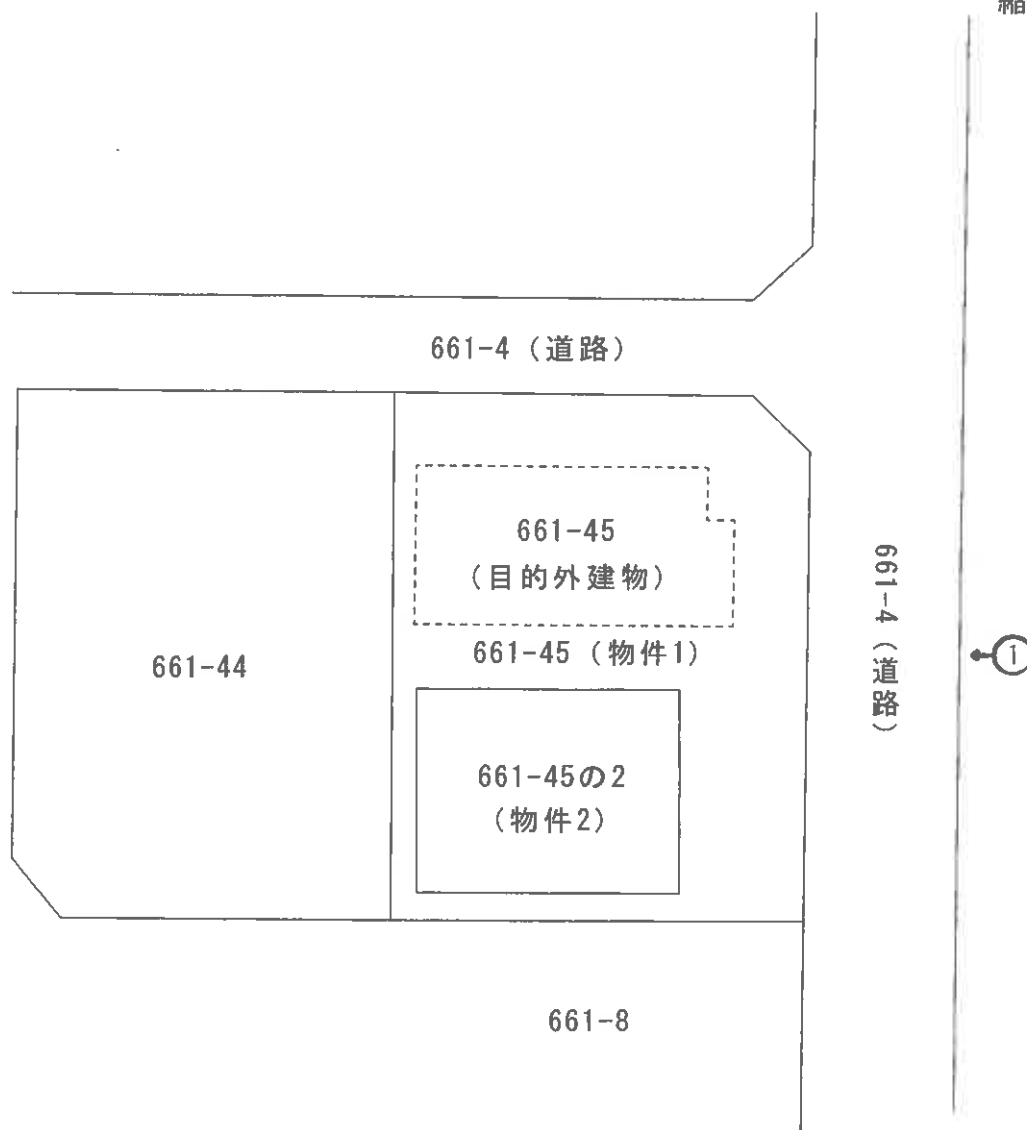
(9枚目)

請求番号：22-4

# [土地建物位置関係図]



縮尺 ≒ 1/250



※ 評価人作成図面

○ 写真撮影位置方向

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作製したもので、精度の高い図面ではない。

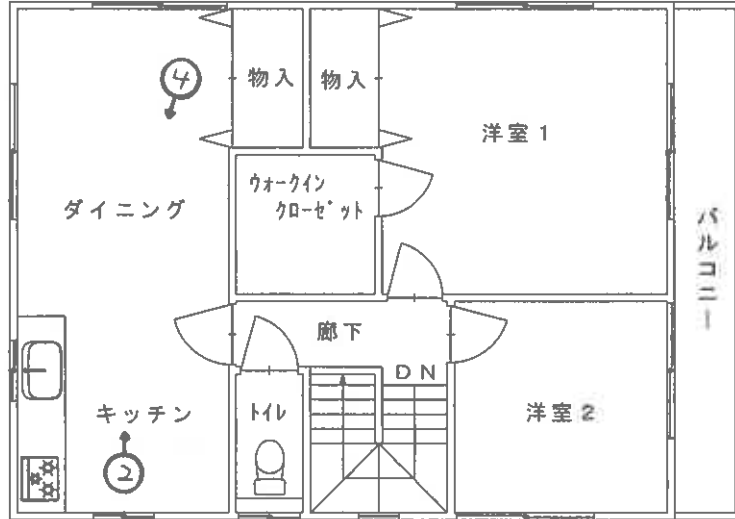
( 10 枚目 )



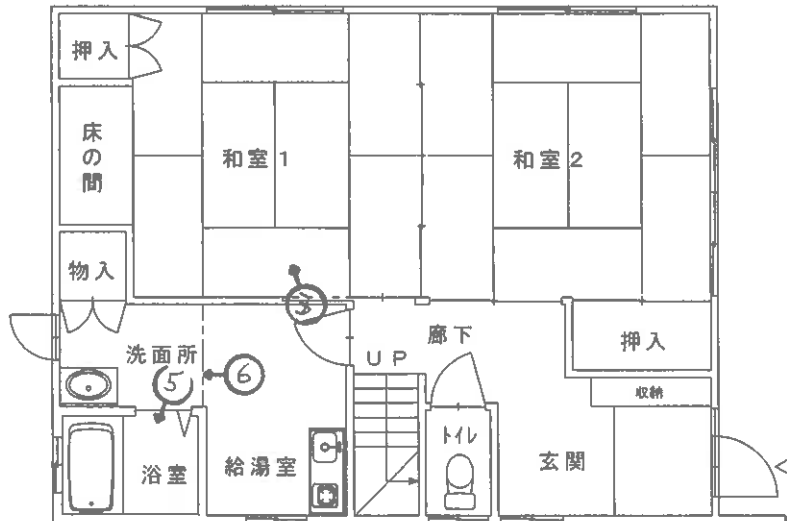
# [ 建物間取図 ]



縮尺 ≒ 1/100



2階



1階

※ 評価人作成図面

○ 写真撮影位置方向

当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作製したもので、精度の高い図面ではない。

物件 2

目的外建物



写真 1

本件物件の外観



写真 2

2階 ダイニング



写真 3

1階 和室 1

( 12 枚目 )



写真4

2階 キッチン



写真5

1階 浴室



写真6

1階 洗面所

令和5年(ケ)第39号  
令和6年1月30日調査  
令和6年2月20日評価

山口地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤田 泰宜

## 第1 評価額

一括価格	
金3,813,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,584,000円
物件2(建物)	金2,229,000円

- 1 一括価格は物件1、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の内訳価格は物件2及び目的外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 地番 地目 地積	宇部市文京台三丁目 661番45 宅地 272.57㎡	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市文京台三丁目 661番地 45 661番45の2 居宅 木造スレート葺2階建 1階：63.00㎡ 2階：63.00㎡ 合計：126.00㎡	同左
番号	特記事項		
1	<p>・法務局に地図等の備付が無いため、地積測量図等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。尚、境界標等が確認できない部分もあり、本件土地の正確な範囲等については、利害関係者立会いの下、専門家による調査・測量を要する。また、物件1の土地には物件2の建物の外に目的外建物（居宅、木造スレート葺2階建、床面積1階57.96㎡、2階31.61㎡、延床面積89.57㎡）が存在している。</p>		
2	<p>・法務局備付の建物図面等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。</p>		

以 下 余 白

## 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	J R宇部線「岩鼻」駅 北東方 道路距離約 1.9 km	
付近の状況	中小規模戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地を形成している。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域（高さ制限 10m） 40% 60% 特になし 特になし
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	272.57 m <sup>2</sup> 約 19m 約 15m ほぼ長方形 角地
接面道路の状況	東側の幅員 5m～5.5m前後の舗装市道にほぼ等高接面するほか、北側の幅員約 3m～3.5m前後の舗装道路にも接面する角地で、当該市道等の内、東側は建築基準法上の道路（42条1項1号道路）となっているが、北側の道路は「みなし5号道路」とのことである（宇部市役所にて聴取）。	
土地の利用状況等	〔土地の利用状況〕 物件2及び目的外建物の敷地として利用されている。 〔隣地の状況等〕 隣接地は戸建住宅建物の敷地等となっている。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：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みができ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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1の土地には、物件2の建物の外に目的外建物が存在している。</li> <li>・現地調査において土壌汚染の存在を伺わせる要因は見当たらなかった。土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、目的土地について土壌汚染の専門的な調査は行なっておらず、不確定要素があることからこれを考慮外とした。</li> <li>・宇部市教育委員会によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の</li> </ul>	

	<p>範囲外とのことである。</p> <p>・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、対象不動産は土砂災害警戒区域等の指定はない。</p>
--	---

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	<p>建築年月日（登記記載）：平成12年11月9日新築</p> <p>経過年数：約23年</p> <p>経済的残存耐用年数：約7年</p>
仕 様	<p>構 造：木造</p> <p>屋 根：スレート葺</p> <p>外 壁：サイディングボード貼等</p> <p>内 壁：クロス貼等</p> <p>天 井：クロス貼等</p> <p>床：フローリング、畳敷き等</p> <p>設 備：電気、給排水等</p> <p>その他：特になし</p>
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：別添の「建物間取図」参照</p>
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	詳細は「現況調査報告書」参照
特記事項	<p>・現地調査において、建物に付属する各種設備についての動作確認は行なっていない。従って当該設備が直ちに使用できるか否かは不明である。</p>



## 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。

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	23,800	1.06	272.57	0.80	5,501,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（宇部（県）－5）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,600 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/104 & \times & 100/75 & \approx & 23,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◆ 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+4
- ◆ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件を考慮した。

イ 個別格差：【方位+3、角地+3】により 1.06 と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

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、これに耐用年数に基づく方法並びに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
2	185,000	126.00	0.15	3,497,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - 0.00) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 7 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 30 \text{ 年}) \} \times \\ & (100\% - \text{観察減価 } 35\%) = 0.15 \end{aligned}$$

## 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		範囲 (%) ※ ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ≒エ
			イ		
1	5,501,000	0.40	法定地上権 (物件 2)	52.1	1,146,000
		0.40	法定地上権 (目的外建物)	47.9	1,054,000
合 計					2,200,000

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。

※土地利用権の及ぶ範囲は、それぞれの建築面積により按分して以下の通り求めた。

物件 2：63.00 m<sup>2</sup> / (63.00 m<sup>2</sup> + 57.96 m<sup>2</sup>) ≒ 52.1%

目的外建物：57.96 m<sup>2</sup> / (63.00 m<sup>2</sup> + 57.96 m<sup>2</sup>) ≒ 47.9%

### 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エ) 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	5,501,000	-2,200,000		0.80	0.60	1,584,000
2	3,497,000	+1,146,000	1.00	0.80	0.60	2,229,000
一括価格 (合計)						3,813,000

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：目的外建物が存在していることによる市場性修正を上記のとおり査定した。

オ：競売市場修正：第2評価の条件欄記載の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）＝5）

所 在 : 宇部市大字中山字後ケ迫 492 番 43

価 格 : 18,600 円／㎡

位 置 : JR宇部線「岩鼻」駅より道路距離約 2.7 kmに位置する

価 格 時 点 : 令和 5 年 7 月 1 日

地 積 : 165 ㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側 5m道路

用 途 指 定 等 : 第 1 種低層住居専用地域(指定建蔽率 40%、指定容積率 60%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ山すその住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和 5 年度）

物件 1 4,361,120 円

物件 2 3,252,302 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出するに当たって参考とした価格である。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、その性質上異なるものである。

## 第7 附属資料の表示

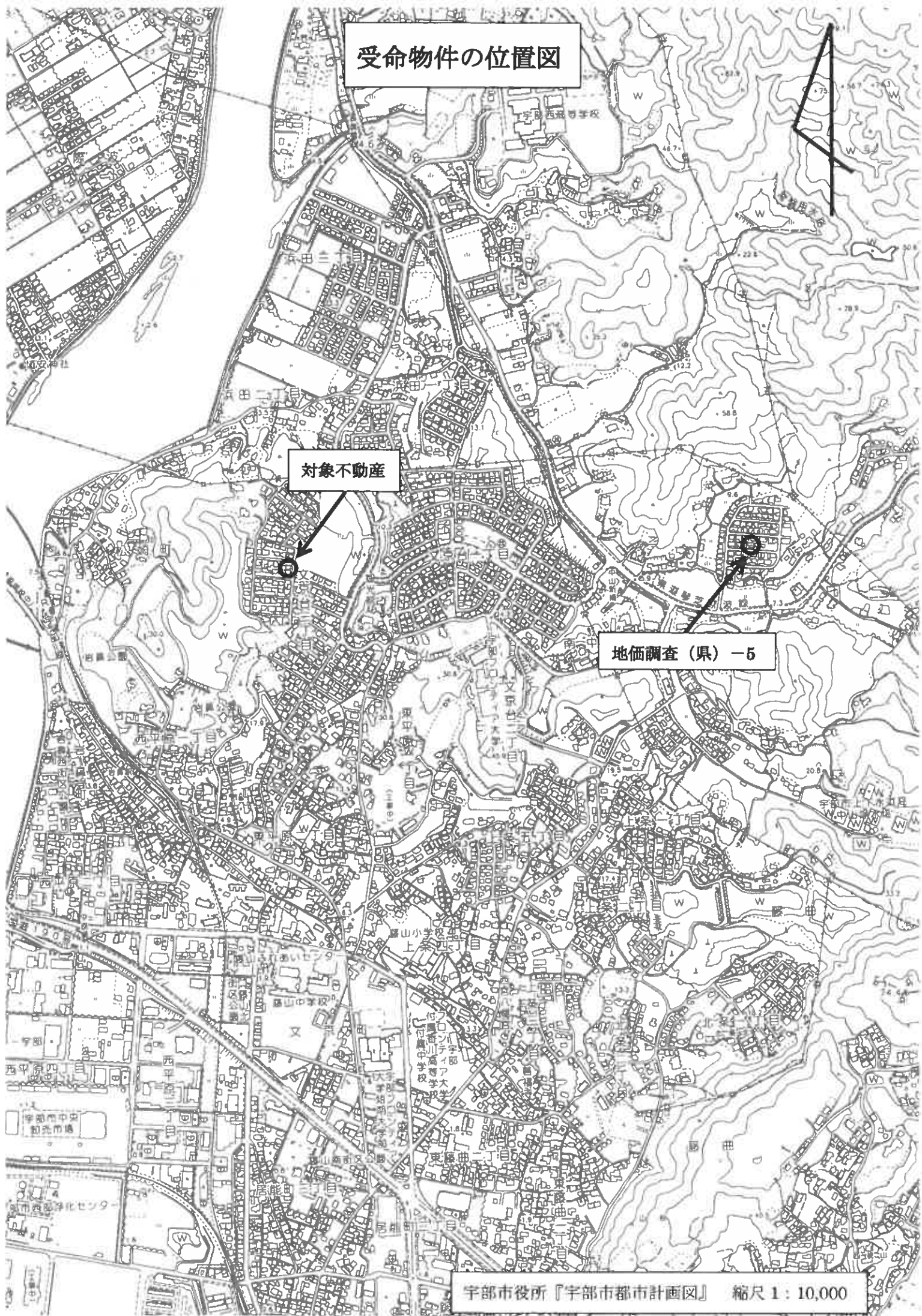
- 1 受命物件の位置図（宇部市都市計画図）
- 2 地積測量図（法務局備付）
- 3 建物図面（法務局備付）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

# 受命物件の位置図

対象不動産

地価調査(県) -5



登記年月日：昭和48年4月9日

土地積測量所測在量

新  
661-38  
661-44  
661-45

昭和48年4月9日登記

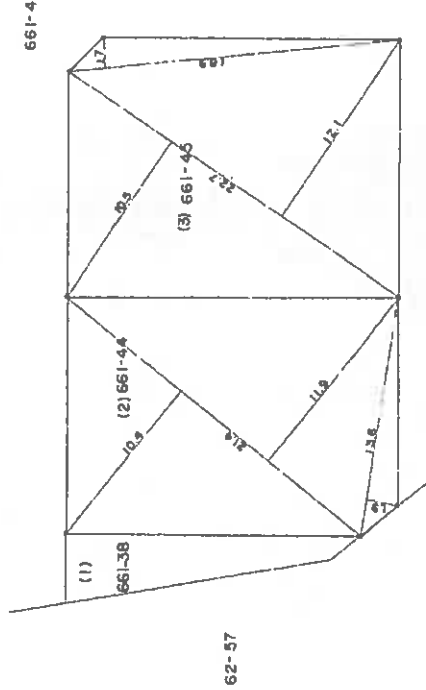
地番  
661-44, 661-45

土地の所在  
宇都宮県宇都宮市  
宇都宮区三丁目

作製年月日  
昭和48年2月3日

作製者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]



(2)

13.5	1.9	25.94
21.4	11.9	254.08
21.4	10.4	222.56
	計	502.58
	二除	251.93

(3)

22.7	10.5	238.35
22.7	12.1	274.07
18.9	17.7	32.13
	計	949.15
	二除	272.975

0918864

縮尺 1/300

(日測法 10)

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。  
(山口地方事務所 宇都宮支局 管轄)  
令和6年2月20日 山口地方事務所 宇都宮支局

登記官

請求番号：2-1

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：平成12年11月10日

# 各階平面図

家屋番号 661番45の2

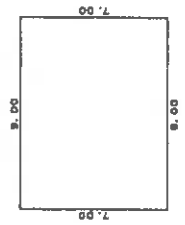
建物の所在 宇部市大字中山字北661番地45  
文京台三丁目

# 建物図面

(各階平面図)

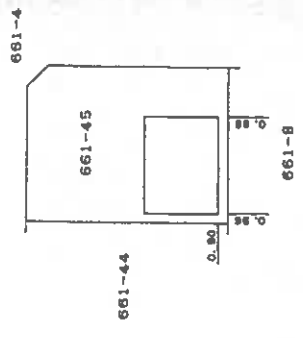
平成12年11月10日登記

1階、2階(各階同型)



### 求積表

1	7.00 x 9.00 =	63.0000
	床面積	63.00㎡



作製者 土地家屋調査士

7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品

0049741

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。  
(山口県地方務局宇部支局管轄)  
令和6年2月20日 山口県地方務局四南支局

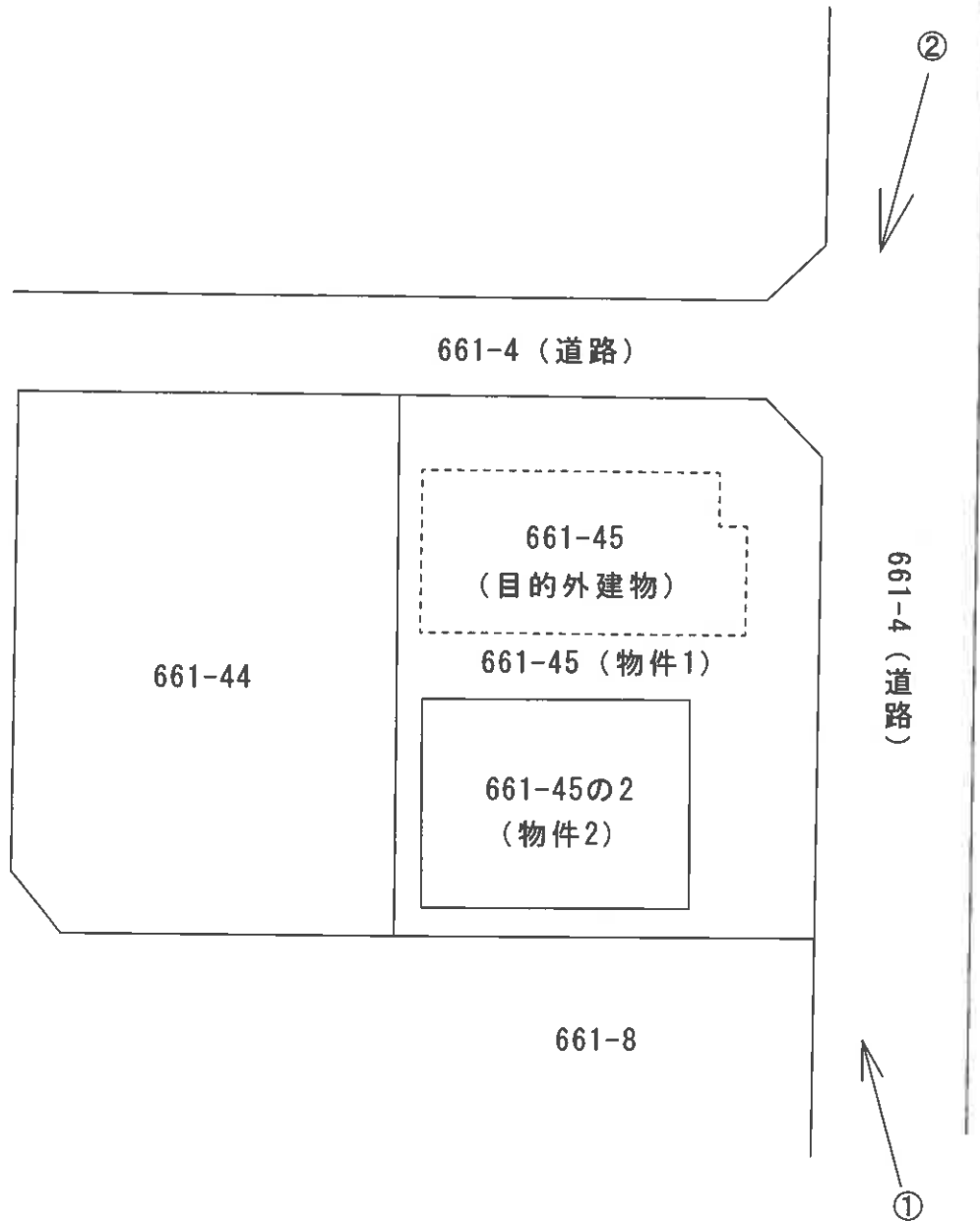
登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

# [土地建物位置関係図]



縮尺 ≒ 1/250

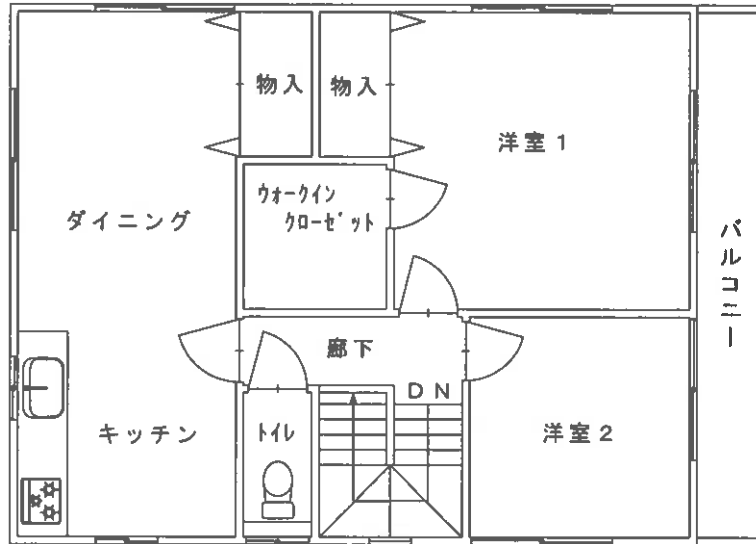


当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作製したもので、精度の高い図面ではない。

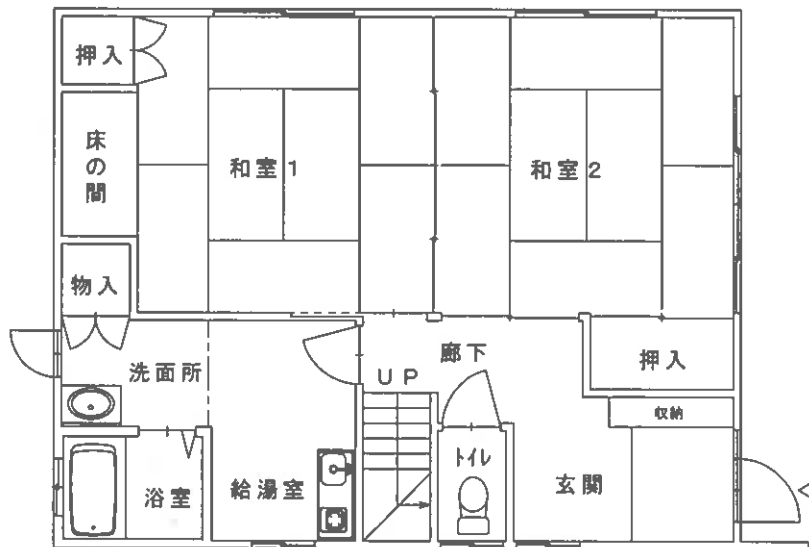
# [ 建物間取図 ]



縮尺 ≒ 1/100



2階



1階

当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面等を基に作製したもので、精度の高い図面ではない。



# 〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

