

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 1 6 日

山口地方裁判所

裁判所書記官 安 田 森

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 7 年 5 月 7 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 5 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 0 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 1 0 日 午前 9 時 4 0 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 3 3 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 7 年 4 月 1 6 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,554,000 3,643,200	一括	910,800	27,651	8,787
1	1,423,000				
2	1,038,000				
3	927,000				
4	1,166,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇部市神原町一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 7 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市神原町一丁目 4 6 7 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 6 7 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 3. 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇部市神原町一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 7 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6. 9 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇部市神原町一丁目 4 6 7 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 6 7 5 番 6 |
| | 種 類 | 作業場・居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3. 2 0 平方メートル
2 階 8 3. 2 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 8 0 平方メートル |



物 件 目 録

2階 83.20平方メートル



※
の
の
※

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 1 9 日

山口地方裁判所

裁判所書記官 安 田 森

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 4】

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇部市神原町一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 7 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市神原町一丁目 4 6 7 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 6 7 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 3 . 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇部市神原町一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 7 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 . 9 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇部市神原町一丁目 4 6 7 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 6 7 5 番 6 |
| | 種 類 | 作業場・居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 2 0 平方メートル
2 階 8 3 . 2 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 8 0 平方メートル |



物 件 目 録

2 階 83.20 平方メートル



令和6年（ヌ）第9号
令和6年8月22日受理
令和6年10月8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 | 宇部市神原町一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 7 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 8 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市神原町一丁目 4 6 7 5 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 6 7 5 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 3 . 2 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇部市神原町一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 7 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 . 9 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇部市神原町一丁目 4 6 7 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 6 7 5 番 6 |
| | 種 類 | 作業場・居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 2 0 平方メートル
2 階 8 3 . 2 0 平方メートル |

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		宇部市神原町一丁目4番24号（物件2）	
土 地		物件1	
現 況 地 目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）		
形 状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり		
下 記 以 外 の 建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項			
建 物		物件2	
種 類 、 構 造 及 び 床 面 積 の 概 略	■公簿上の記載とほぼ同一である。 □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物 □附属建物） □種 類： □構 造： □床面積：		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	■ない □ある { 種 類： 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
(2枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	字部市神原町一丁目4番1号（物件4）		
土地	物件3		
現況地目	☒ 宅地（物件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：約80平方メートル（1階部分）		
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 作業場・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
（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
■近隣者	詳しいことは分かりませんが、半年ほど前までは、本件建物に入りする人がいたと思います。 (令和6年9月30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
(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 債務者兼所有者は、当職が送付した照会書に対し回答せず、現況調査にも立ち会わなかったため、債務者兼所有者の陳述は得られなかったが、本件物件内の郵便物その他本件物件の状況から、物件 2 及び物件 4 各建物は、いずれも債務者兼所有者が動産類を置いて占有しているものと認めた。
- 3 本件土地（物件 1 土地及び物件 3 土地）の形状は、現地での概測の結果、概ね公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、本件土地の形状等を確定させるものではない。
- 4 物件 2 建物内の各部屋には大量の動産類が雑然と置かれているほか、屋根が破れて屋内から空が見える箇所、壁が崩落している箇所、危険を感じるほど床板が大きく沈む箇所があるなど、全体的に朽廃している。
- 5 物件 4 建物には、解錠技術者により解錠を試みたが解錠することができず、立ち入ることができなかった部分がある（別紙建物間取図（物件 4）記載の網掛け部分）。
立ち入ることができなかった部分については、間取りや状態等の状況が不明である。
なお、現況調査時に得られた資料を基に評価人が作成した建物間取図（物件 4）を参考までに添付するが、立ち入ることができなかった部分に関する記載は、もとより正確なものではない。
- 6 物件 4 建物の 1 階の作業場及び給湯室には、大量の動産類が雑然と置かれている。
- 7 物件 1 土地の周囲の土地（地番 4 6 7 5 番 3、地番 4 9 7 5 番 1、地番 4 9 7 5 番 4、地番 4 6 7 5 番 5）はいずれも私有地であり、物件 1 土地から公路に至るには物件 3 土地を通行する必要がある。
- 8 地番 4 9 7 5 番 2 の土地は宇部市所有の公衆用道路である。
- 9 上記意見は、あくまでも現況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8月30日(金)	執行官室	・ 宇部市役所に問取図請求(郵送) ・ 中国電力株式会社宇部セールスセンターに調査囑託書郵送
6年9月4日(水) 13:30~13:31	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
6年9月4日(水) 14:00~14:45	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年9月4日(水) 16:00~16:01	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
6年9月10日(火)	執行官室	債務者兼所有者に現況調査期日通知書・照会書郵送
6年9月30日(月) 9:10~10:50	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、近隣者から聞き取り(口頭)
年 月 日 () : ~ :		

(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6年9月30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(一部解錠・立ち入り不能部分あり)。

☐ 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
(6枚目)



地番区域見出
神原町
1丁目

請求部分	所在地	宇部市神原町一丁目				地番	4675番5			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

縮小 (A3→A4)

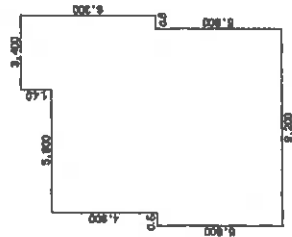
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

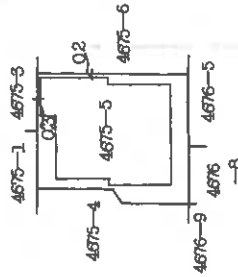
家屋番号 4675番5

建物の所在 宇部市神原1丁目4675番地5

平成3年5月17日登記



求積	
4,900 X 9,200	= 45,080,000
5,100 X 9,200	= 46,920,000
1,400 X 3,400	= 4,760,000
合計	103,200,000
採面積	103,20 m ²



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

0010140

(〇 校印)

縮小 (A3-A4)

登記年月日：昭和38年12月10日

公用

建物階平面図

家屋番号 4675-6

建物の所在 宇都宮市大平町平塚

昭和38年12月10日登記

製作年月日
昭和38年12月8日

製作者

申請人

建物平面図

各階平面図

1階
13.0

13.0 x 6.4 - 83.20
床面積 83.20

2階
13.0

13.0 x 6.4 - 83.20
床面積 83.20

4675-3
4675-5
4675-6
4678-5

縮尺 1/200

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

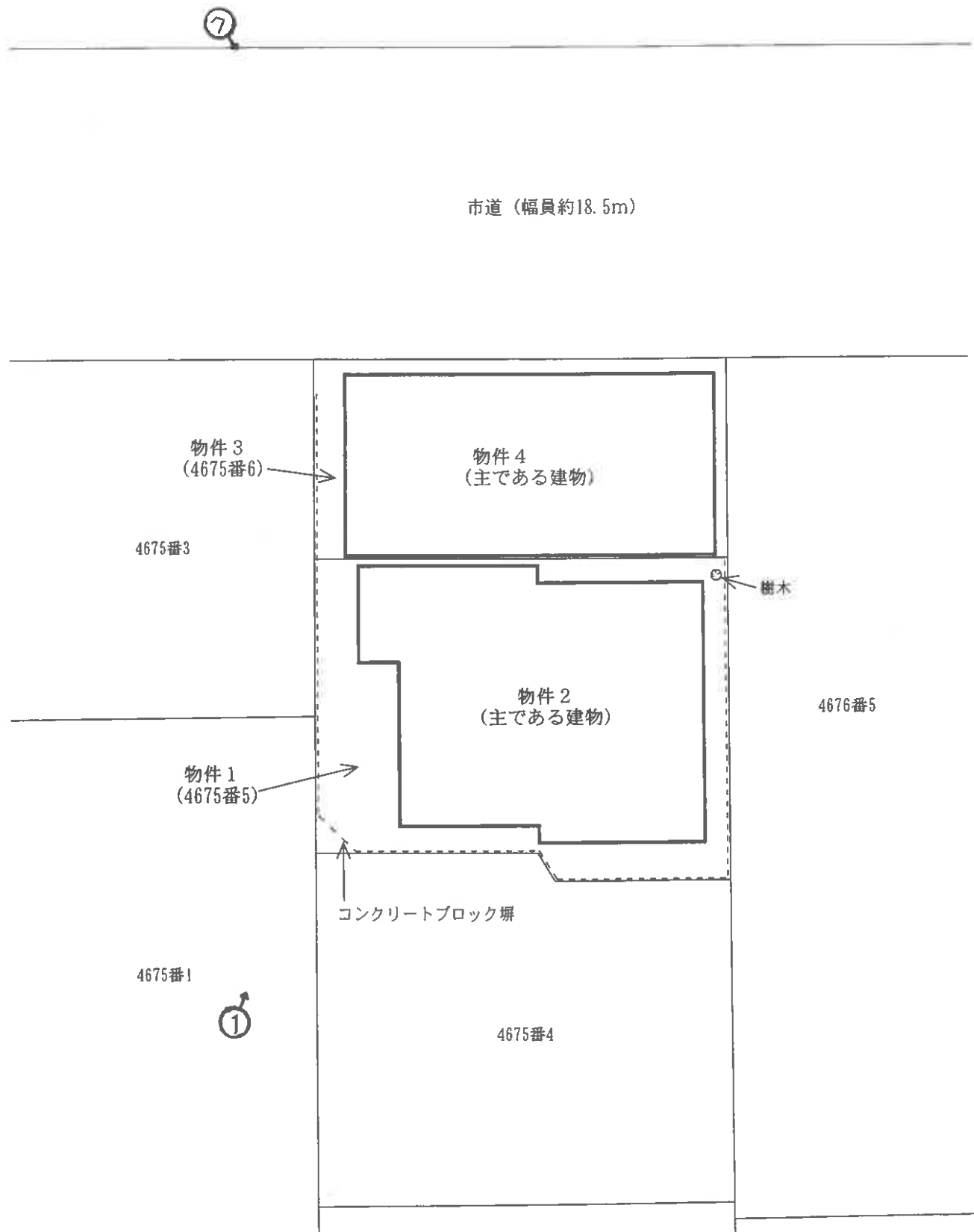
38.12.10

0010141

縮小 (A3-A4)

(9枚目)

請求番号：32-3



※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

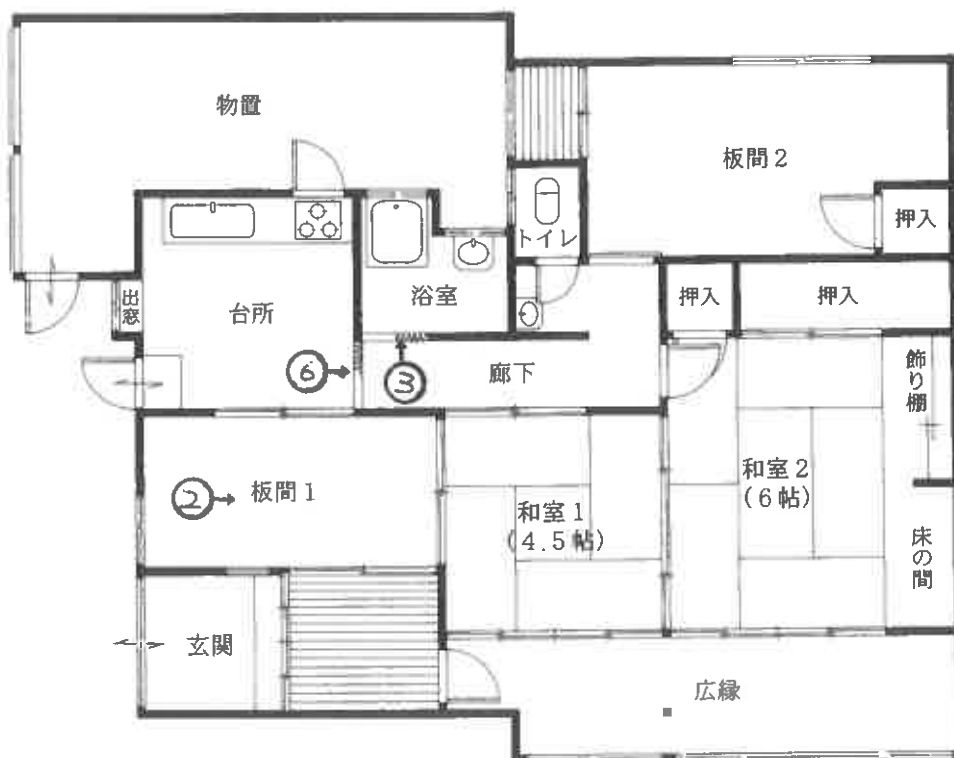
令和6年(又)第9号

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



1 階



令和 6 年 (又) 第 9 号

建物間取図 物件 2

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

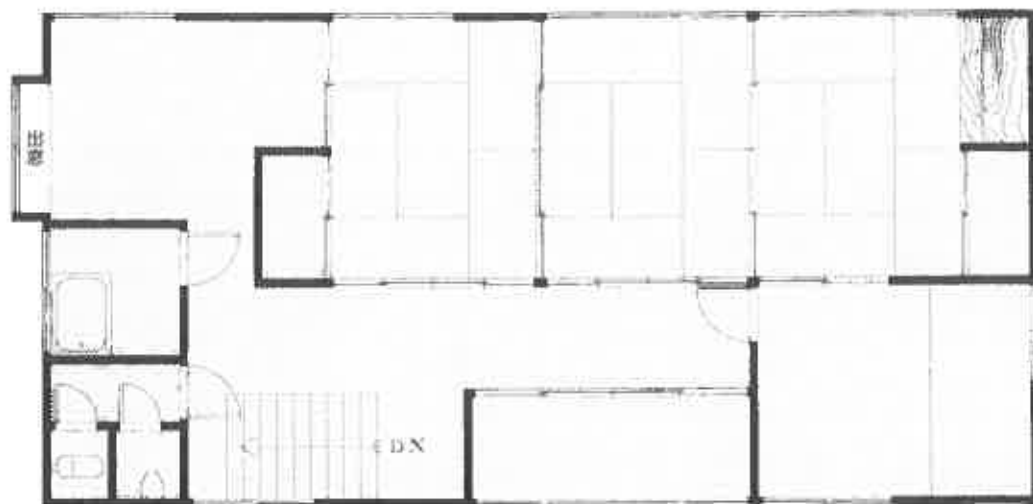


写真撮影位置方向 (一部記載省略)

(11 枚目)



2 階



1 階 床面積：概測約80㎡



網掛けの部分は、立入りが出来なかったため、調査で
収集し得た図面等を基に推測して作成したものである。

令和 6 年 (又) 第 9 号

建物間取図 物件 4

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

(12 枚目)

物件 4 建物

物件 2 建物



写真 1

本件物件の外観



写真 2

物件 2 建物
板間 1 から和室
1 方向を撮影



写真 3

物件 2 建物
浴室



写真 4

物件 2 建物
浴室付近の天井
の状況



写真 5

物件 2 建物
廊下付近の天井
及び壁の状況



写真 6

物件 2 建物
廊下の状況



写真 7

物件 4 建物の外
観



写真 8

物件 4 建物
作業場



写真 9

物件 4 建物
給湯室

令和6年（ヌ）第9号
令和6年9月30日 現地調査
令和6年10月8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 4,554,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,423,000円
物件2（建物）	金 1,038,000円
物件3（土地）	金 927,000円
物件4（建物）	金 1,166,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1，3の土地の内訳価格は物件2，4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2，4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 番 地 地 目 地 地 積	宇部市神原町一丁目 4675番5 宅地 148.85㎡	左記に同じ
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	宇部市神原町一丁目4675番地5 4675番5 居宅・物置 木造瓦・スレート葺平家建 103.20㎡	左記に同じ
3	所 在 番 地 地 目 地 地 積	宇部市神原町一丁目 4675番6 宅地 96.99㎡	左記に同じ
4	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	宇部市神原町一丁目4675番地6 4675番6 作業場・居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 83.20㎡ 2階 83.20㎡ 延 166.40㎡	1階 約80㎡ (概測) 2階 83.20㎡ 延 163.20㎡ (概測)
番号	特 記 事 項		
4	目的建物の1階の一部が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。		

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, 3〕

位 置・交 通	J R 宇部線「東新川」駅 北方 約500m 【道路距離】 宇部市営バス「宇部市弓道場前」バス停 北西方 約110m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	宇部市中心市街地の幹線市道沿いの商業地域であり、中小規模の店舗及び店舗併用住宅等が建ち並んでいる。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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 なし	
画 地 条 件	規 模 間 口 奥 行	245.84 m ² 約 14.5 m 約 17.5 m	形 状 接面状況 地 勢 ほぼ長方形 一方路 平坦
接面道路の状況	北東側幅員約 18.5m舗装市道、高低差 等高 (注) (注) 市道 神原町草江線 「建築基準法第42条1項1号道路」		
土地の利用状況等	物件2, 4 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: 不 明 (特記事項のとおり) 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 目的土地が北西側で接面する隣地4675番3、4675番1の一部は、舗装された幅約3mの私道のような形態をしているが私有地であり、目的土地との境界にはブロック塀が設置されている。 ② 目的土地は都市ガスの引込はない。山口合同ガス株式会社で確認したところ北西側隣地の私道のような土地にガス管が埋設されているが、私設管であるため接続するには隣地所有者等の承諾が必要となる。 ③ 目的土地の南東側の物件1と3の境界付近に高さ約7m、幹の直径約0.3mの樹木がある。樹木の根の張り出しによりブロック塀が破損しており、倒壊する可能性がある。(添付土地建物位置関係図参照)		

特 記 事 項	④【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。 ⑤【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると昭和12年に宅地に地目変更するまでは農地であり、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2〕

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 昭和25年新築（課税台帳による） 昭和43年月日不詳変更、増築 経過年数 約 75 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦・スレート葺 外 壁：杉板、亜鉛メッキ鋼板、モルタル塗装 内 壁：漆喰ほか 天 井：木目板材ほか 床：畳、木目板材ほか 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 居宅・物置 間取り 添付建物間取図参照
品 等	中級中位
保守管理の状態	相当劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として使用している
特 記 事 項	築後約75年経過した建物である。内部、外部共に相当損傷しており、経年以上の損傷及び老朽化であると判定される。 ・北西面のシャッターが錆びて破損している。 ・南東面の外壁が全体的に崩落し、内部の土壁に穴が空いている。 ・浴室の天井が崩落して空が見える状態である。 ・廊下の天井や床が腐食して壁も剥がれ落ちている。

[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（登記記載） 昭和38年10月10日新築 経過年数 約 61 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディングボード、亜鉛メッキ鋼板ほか 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ジプトーンほか 床：CFシート、土間コンクリートほか 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 作業場・居宅 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	やや劣る
建物の利用状況	所有者が作業場・居宅として使用している。
特 記 事 項	① 築後約61年経過した建物である。1階の一部と2階の内部を立ち入り確認出来なかったが、概ね経年相応に老朽化していると判定される。 ・北東面の土間コンクリート、柱の基礎部分、外壁にひび割れが生じている。 ・北西面の排気ダクトの金具が破損して垂れ下がっている。 ・トイレが酷く汚損している。 ② 目的建物については建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無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, 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 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	48,400円/㎡	0.98	148.85㎡	0.70	4,942,000円
3	48,400円/㎡	0.98	96.99㎡	0.70	3,220,000円
		合 計	245.84㎡		8,162,000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)5-6

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
44,500円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{92}$	48,400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 : 物件1, 3は一体地

	物件1, 3
樹木・塀による 利用阻害	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 2, 4 (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
2	180,000円／m ²	103.20m ²	0.01	186,000円
4	140,000円／m ²	163.20m ²	0.05	1,142,000円
			合 計	1,328,000円

イ 延床面積： 登記数量を採用した。

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	4,942,000円	0.40	法定地上権	1,977,000円
3	3,220,000円	0.40	法定地上権	1,288,000円
		合 計		3,265,000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 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	4,942,000円	－ 1,977,000円		0.80	0.60	1,423,000円
2	186,000円	＋ 1,977,000円	1.00	0.80	0.60	1,038,000円
3	3,220,000円	－ 1,288,000円		0.80	0.60	927,000円
4	1,142,000円	＋ 1,288,000円	1.00	0.80	0.60	1,166,000円
一括価格 (合 計)						4,554,000円

ウ 占有減価： 必要なし。

エ 市場性修正： 機能的な関連性が低い老朽化した建物が存在すること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)5-6]

所 在 : 宇部市北琴芝2丁目1731番11 「北琴芝2-5-5」
価 格 : 44,500 円/㎡
位 置 : JR宇部線「琴芝」駅 北東方約1.4km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 200 ㎡
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10.5m市道に北東側で接面
用 途 指 定 等 : 非線引、近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 各種店舗を中心とした既成商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 1	2,694,185 円	物件 3	3,033,653 円
物件 2	262,940 円 (81.65㎡)	物件 4	728,520 円
〃	29,073 円 (16.42㎡)		

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 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図(評価人作成)
- 5 建物間取図(評価人作成)
- 6 現況写真【3枚】



位置図

宇都市「白図」
縮尺：約1/10,000



琴芝学校給食共同調理場

・3.6
琴芝小学校



○ 神原公園

宇部法務合同庁舎

山口地方裁判所宇部支部
山口家庭裁判所宇部支部
宇部簡易裁判所

神原保育園

神原小学校

西梶返三丁目

目的物件

宇部市上下水道局

鯉見橋

神原町一丁目

中央公園アーチェリー場
法蓮寺

全ふれあい館

警察署

新山駅

新山駅

東新町

位置図

宇部市「白図」
縮尺：約1/2,500

登記年月日：平成30年5月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(山口地方方法務局字部支局管轄)

令和6年7月4日 大阪法務局

登記官

地図整理番号：M41292

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

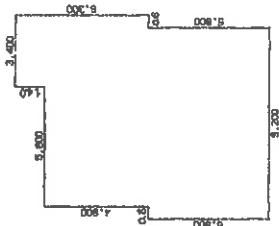
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

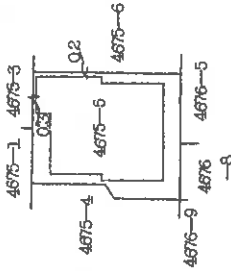
家屋番号 4675番5

建物の所在 宇部市神原1丁目4675番地5

平成30年5月17日 登記



4,900 X 9,200	= 45,080,000
5,800 X 9,200	= 53,360,000
1,400 X 3,400	= 4,760,000
合計	103,200,000
床面積	103.20 m ²



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

0010140

登記年月日：昭和38年12月10日

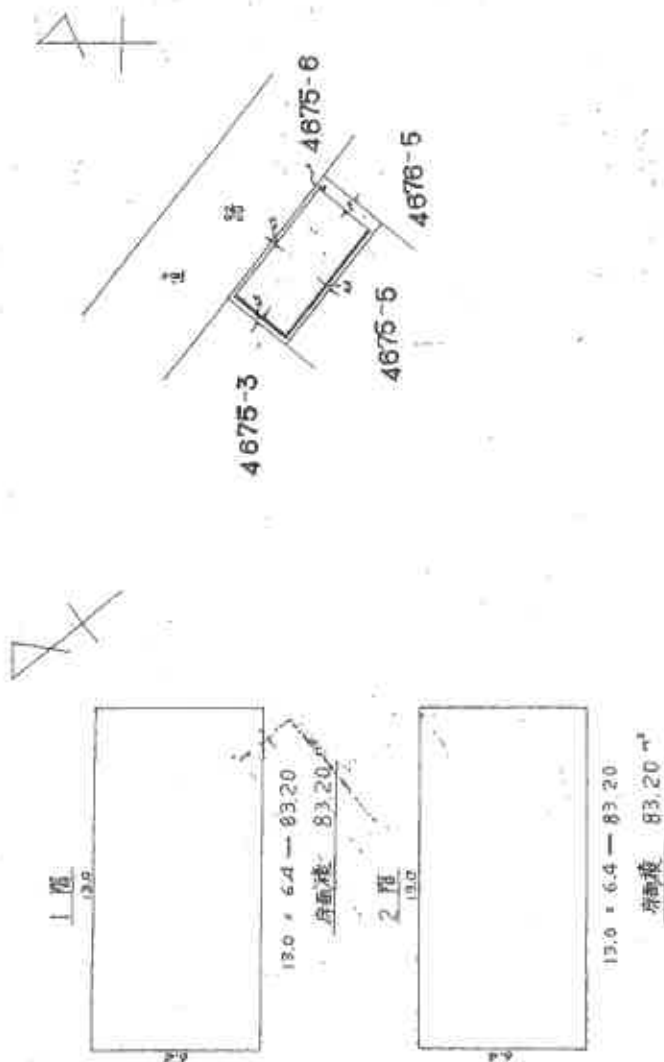
これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
(山口地方建設局承認) 令和5年7月4日 大阪建設局

家屋番号	4675-6
建物の所在	宇都宮市天沼町中野子 4675-6

昭和38年12月10日 登記

本図平面図

建物平面図



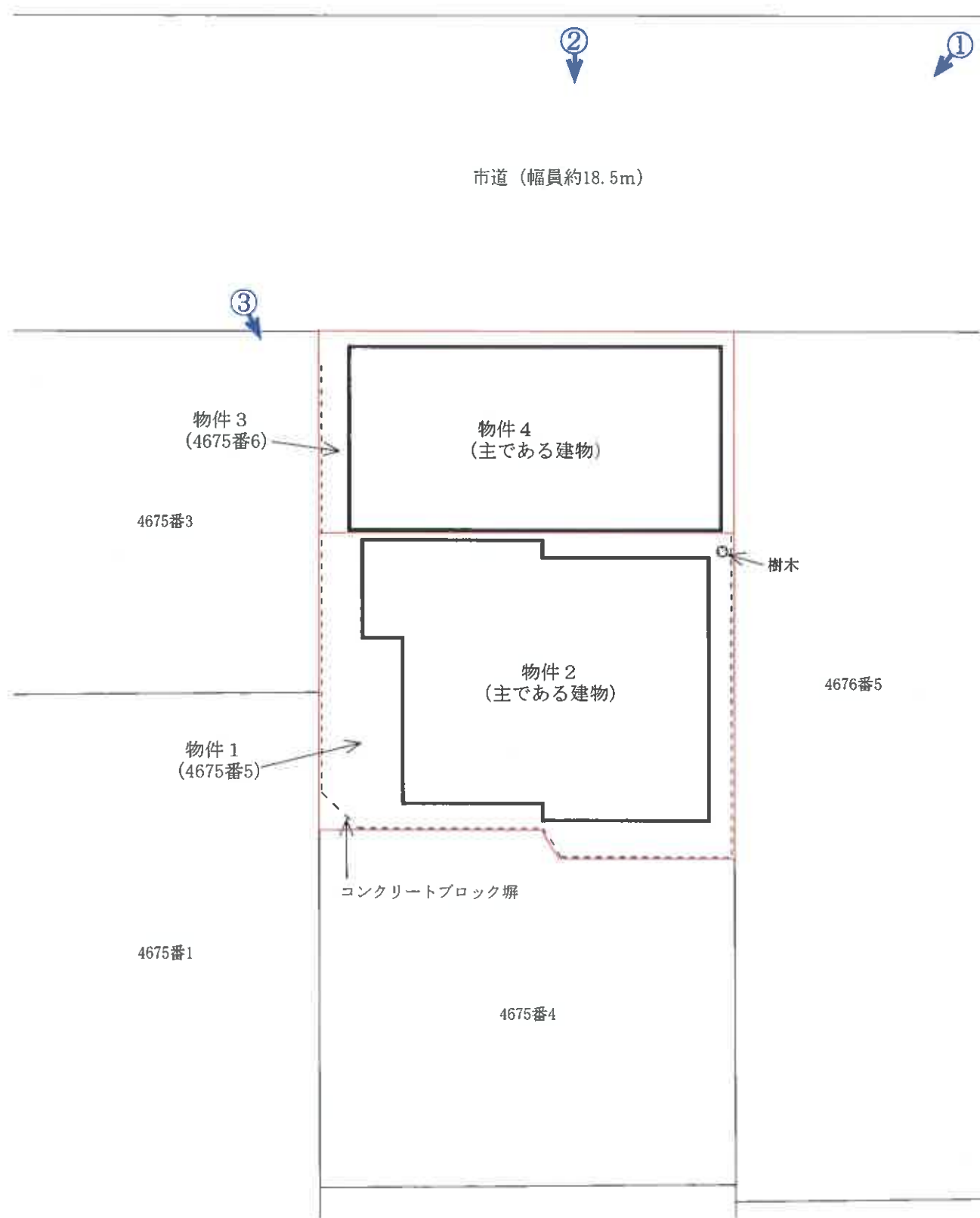
縮尺 1/200 1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

38.12.10

0010141

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



写真撮影位置

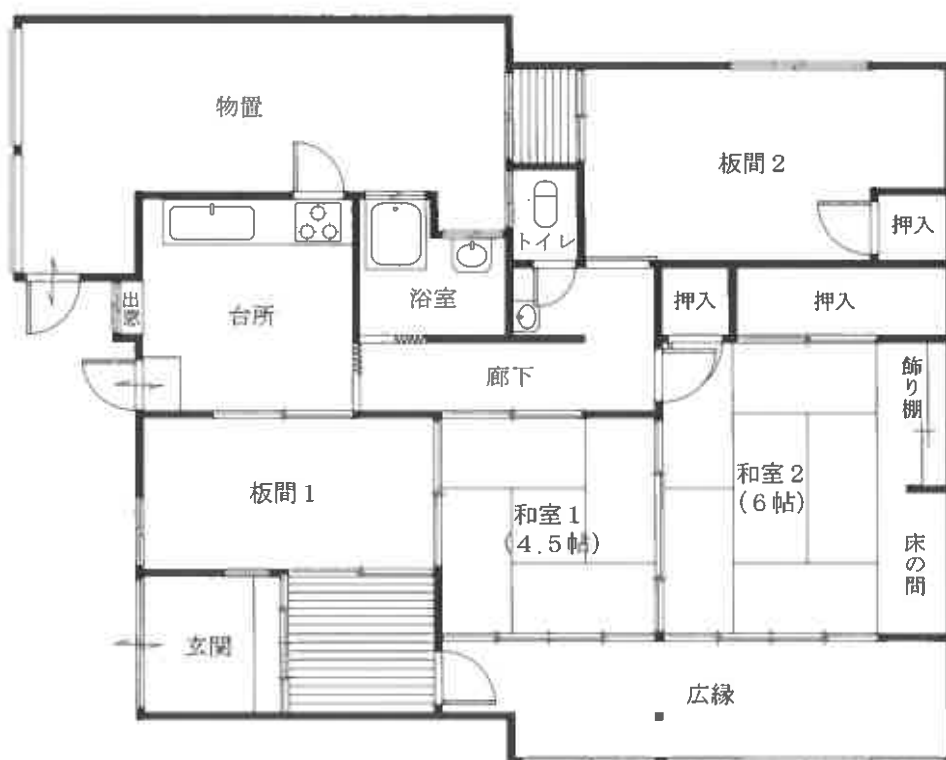


令和6年(又)第9号
土地建物位置関係図

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



1 階



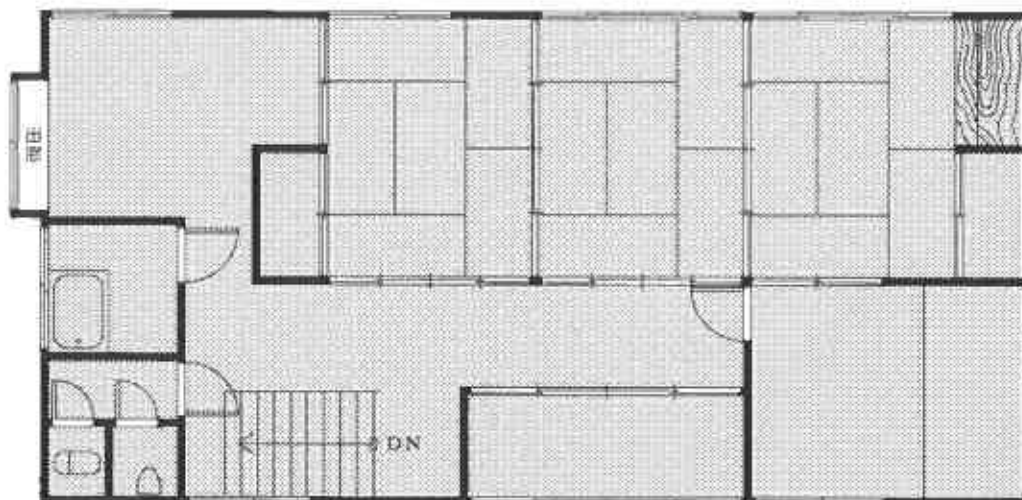
令和 6 年(ヌ)第 9 号

建物間取図 物件 2

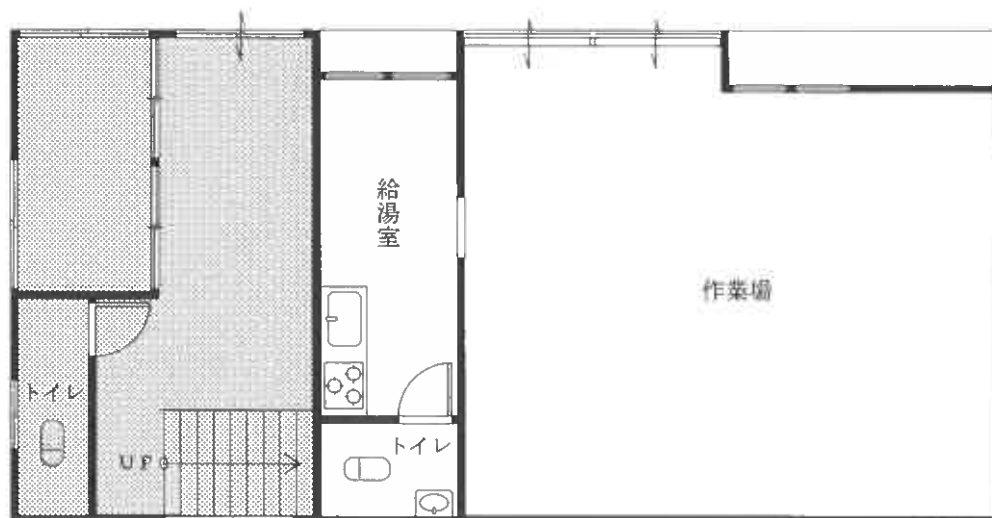
本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。 縮尺：約1/100



2階



1階 床面積：概測約80㎡



網掛けの部分は、立入りが出来なかったため、調査で収集し得た図面等を基に推測して作成したものである。

令和6年(ヌ)第9号

建物間取図 物件4

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

