

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 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 30 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 20 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 7 年 6 月 10 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 7 年 4 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 512, 000 2, 009, 600	一括	502, 400	24, 620	6, 550
1	1, 228, 000				
2	1, 284, 000				

物 件 目 録

1 所 在 宇部市大字西岐波字明德

地 番 5 2 4 9 番 1 9

地 目 宅地

地 積 1 7 9. 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 宇部市大字西岐波字明德 5 2 4 9 番地 1 9

家屋 番号 5 2 4 9 番 1 9

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 0. 1 3 平方メートル

2 階 2 3. 2 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 6 8 平方メートル

2 階 2 3. 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7年 2月28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, 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

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者A及びBが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番5249番1)を通行のため無償で利用している。

《 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 宇部市大字西岐波字明德
 地 番 5 2 4 9 番 1 9
 地 目 宅地
 地 積 1 7 9 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 宇部市大字西岐波字明德 5 2 4 9 番地 1 9
 家屋 番号 5 2 4 9 番 1 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 0 . 1 3 平方メートル
 2 階 2 3 . 2 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 6 8 平方メートル
 2 階 2 3 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1



令和6年（ケ）第58号
令和6年10月17日受理
令和6年11月19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 宇部市大字西岐波字明德

地 番 5 2 4 9 番 1 9

地 目 宅地

地 積 1 7 9 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 宇部市大字西岐波字明德 5 2 4 9 番地 1 9

家屋 番号 5 2 4 9 番 1 9

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 0 . 1 3 平方メートル
2 階 2 3 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	宇部市大字西岐波5249番地19（住居表示未実施）		
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	☒ 土地共有者A及び同B ☐ 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（1階部分） ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約68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	☒ 建物共有者A及び同B ☐ 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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼共有者B	1 本件建物には私と共有者Aが住んでいます。 2 本件建物の台所、浴室、洗面室を改修しています。 3 給湯器はリース物件で、リース料金は完済していませんので、競売で所有者が変われば、給湯器は引き上げられると思います。 4 1階廊下の洗面室の前付近の床が少し沈みます。以前、業者に見てもらった際には、湿気によるものではないかとのことでした。 5 1階の台所や浴室付近をリフォームしています。 6 境界についてのトラブルはありません。 7 家の前の道路の所有者は東片倉自治会ですが、通行料は徴収されておらず、近隣住民も自由に通行しています。 8 カーポートに駐車している自動車は孫が使用しているもので、孫から頼まれて駐車させています。競売で本件物件が売れ、立ち退く際には、この自動車は孫に引き取らせます。 (令和6年11月6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
(3枚目)

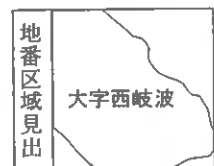
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、関係者の陳述、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 本件建物は、共有者A及びBが居住して占有しているものと認められる。
- 3 本件土地の形状は、現地での概測の結果、ほぼ公図、地積測量図、建物図面及び土地建物位置関係図記載のとおり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 地番5249番1の土地は東片倉自治会所有の公衆用道路である。
共有者Bらはこの道路を無償で通行している。
- 5 本件建物に付合した庇がある。
- 6 本件土地上にカーポートがある。
- 7 給湯器はリース物件であり、リース業者が返還を求めるなどして買受人は使用することができない可能性がある。
- 8 上記意見は、あくまでも現況調査時に当事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
(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
6年10月17日(木)	執行官室	・宇部市役所に間取図請求 ・中国電力株式会社宇部セールスセンターに調査嘱託書郵送
6年10月21日(月) 14:45～15:05	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
6年10月24日(木) 13:45～14:15	物件所在地	物件確認、写真撮影、債務者兼共有者Bから聞き取り(口頭)
6年10月25日(金)	執行官室	評価人に間取図郵送
6年11月6日(水) 10:45～11:35	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、債務者兼共有者Bから聞き取り(口頭)
年 月 日() : ~ :		
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 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
(5枚目)



請 求 部 分	所 在	字部市大字西岐波字明徳					地 番	5249番19		
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 事 項	

縮小 (A3-A4)

土地積測量所所在地

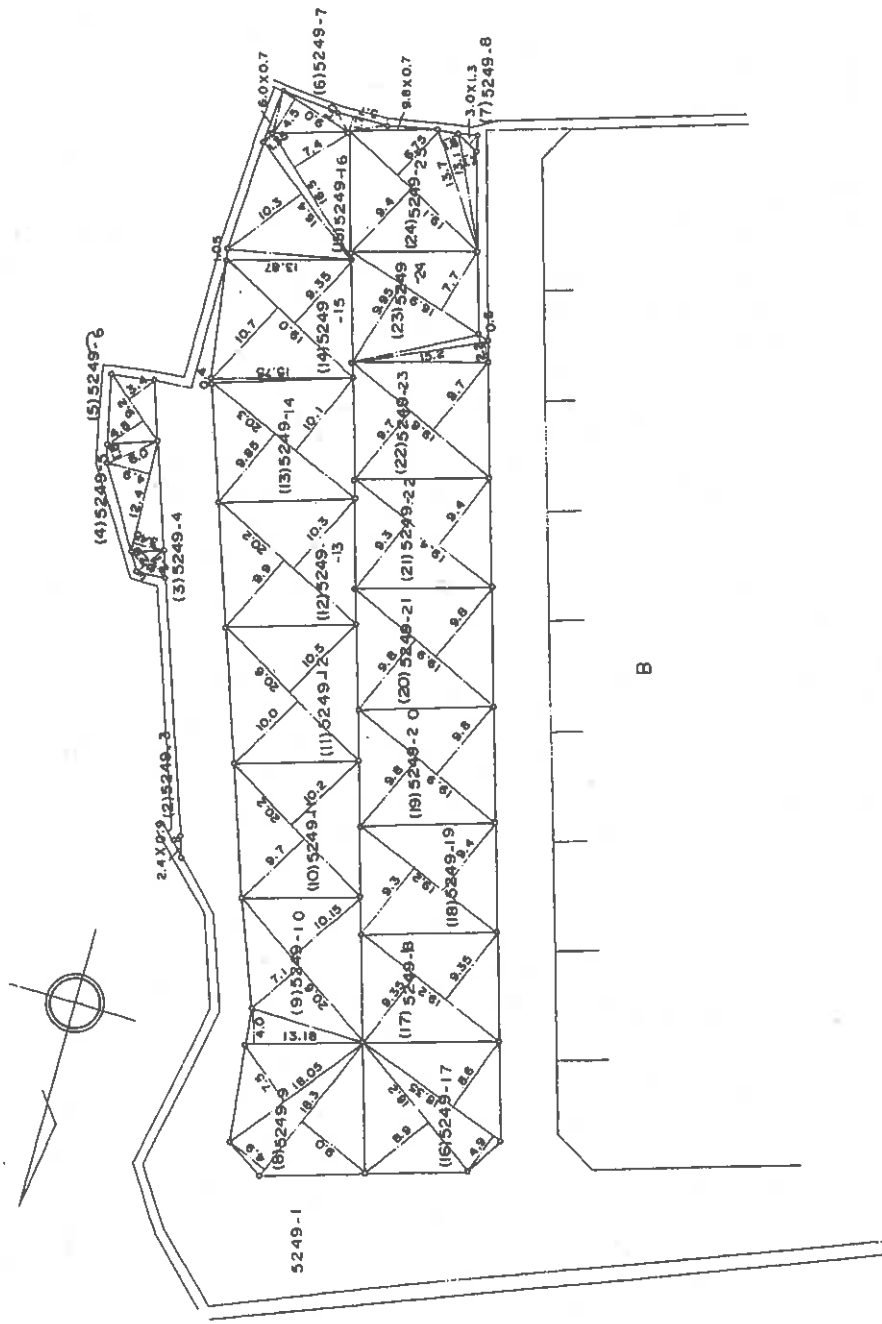
昭和52年2月23日登記

地番	5249-3 ~ 5249-25
土地の所在	宇部市大字西岐波字明瀬

前	5249-1 -3 -52	後	5249-1 -3 -52	新	5249-1, 9, 15, 17 ~ 57 6247-1, 4 -8 ~ 10 (A)
---	---------------------	---	---------------------	---	---

昭和52年2月17日	製作年月日
土屋	製作者

申請人	
-----	--



(日 測 量 10)

縮尺	1/600	1/	地籍図番号	
----	-------	----	-------	--

山口県土地家屋調査士会

0156773

縮小 (A3→A4)

土地積測在量 南・第52年2月23日登記

番	5249-3 ~ 5249-23
土地の所在	宇部市大字西岐波字明徳

前 後 新

(2)5249-3 2.4 0.9 2.16 1.08	(8)5249-9 18.3 9.0 164.70 89.67 18.05 7.5 135.375 389.745 194.8725	(14)5249-15 19.0 9.35 177.65 15.75 0.4 6.30 19.0 10.7 203.30 387.25 193.625	(20)5249-21 19.9 9.8 195.02 19.9 9.8 195.02 390.04 195.02
(3)5249-4 3.9 2.7 10.53 7.80 3.9 2.0 18.33 9.165	(9)5249-10 13.18 4.0 52.72 20.6 7.1 146.26 20.6 10.15 209.09 408.07 204.035	(15)5249-16 13.87 1.05 14.5635 16.4 10.3 168.92 16.5 1.35 22.275 16.5 7.4 122.10 327.8585 163.92325	(21)5249-22 19.4 9.3 180.42 19.4 9.4 182.36 362.78 181.39
(4)5249-5 12.4 3.45 42.78 12.4 4.9 60.76 6.0 1.8 10.80 114.34 57.17	(10)5249-11 20.2 9.7 195.94 20.2 10.2 206.04 401.98 200.99	(16)5249-17 18.2 8.9 161.98 18.35 4.9 89.915 18.35 8.6 157.81 409.705 204.8525	(22)5249-23 19.8 9.7 192.06 19.8 9.7 384.12 192.06
(5)5249-6 9.2 4.8 44.16 9.2 3.4 31.28 75.44 37.72	(11)5249-12 20.6 10.0 206.00 20.6 10.5 216.30 422.30 211.15	(17)5249-18 19.2 9.35 179.52 19.2 9.35 359.04 179.52	(23)5249-24 15.2 2.2 33.44 15.2 0.6 9.12 16.9 9.95 168.155 16.9 7.7 30.13 340.845 170.4225
(6)5249-7 6.0 0.7 4.20 9.0 4.5 40.50 9.0 1.0 9.00 5.7 1.7 9.69 9.8 0.7 6.86 70.25 35.125	(12)5249-13 20.2 9.9 199.98 20.2 10.3 208.06 408.04 204.02	(18)5249-19 19.2 9.3 178.56 19.2 9.4 359.04 179.52	(24)5249-25 19.1 9.4 179.54 19.1 6.75 128.925 13.7 1.8 24.66 13.1 1.7 22.27 355.395 177.6975
(7)5249-8 3.0 1.3 3.90 1.95	(13)5249-14 20.3 9.85 199.955 20.3 10.1 205.03 404.985 202.4925	(19)5249-20 19.9 9.8 195.02 19.9 9.8 390.04 195.02	

(日 間 測 量 10)

作 製 年 月 日
昭和 52 年 2 月 17 日

作 製 者
[Redacted]

申 請 人
[Redacted]

山口県土地家屋調査士会

0156774

縮 尺	1/	1/	地籍図番号	
-----	----	----	-------	--

縮小 (A3-A4)

(8 枚目)

登記年月日：昭和54年8月11日

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

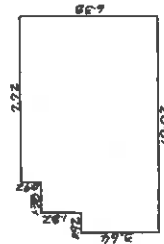
家屋番号 5249-19

建物の所在 早稲市大字西岐表身明徳5249番地19

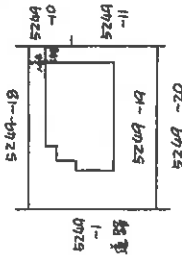
昭和54年8月11日登記



2階床面積
 $6.38 \times 3.64 = 23.2232$
23.22 m²



1階床面積
 $7.72 \times 7.77 = 60.0244$
 $9.10 \times 1.82 = 16.5620$
 $10.02 \times 3.64 = 36.4728$
計 60.13 m²



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

1/500
0162743

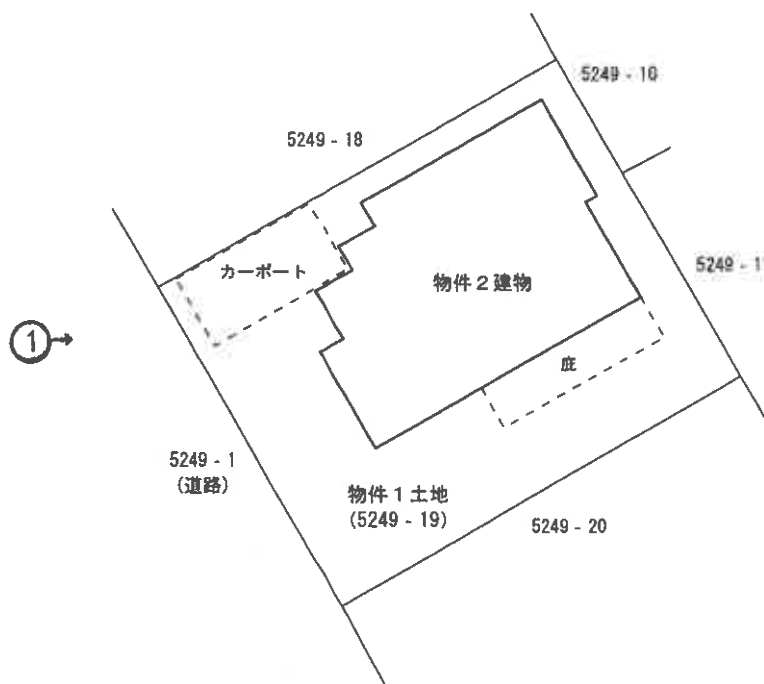
山口県土地家屋調査士会用品

縮小 (A3→A4)

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➤ 写真撮影位置及び方向



製 評価人作成図面

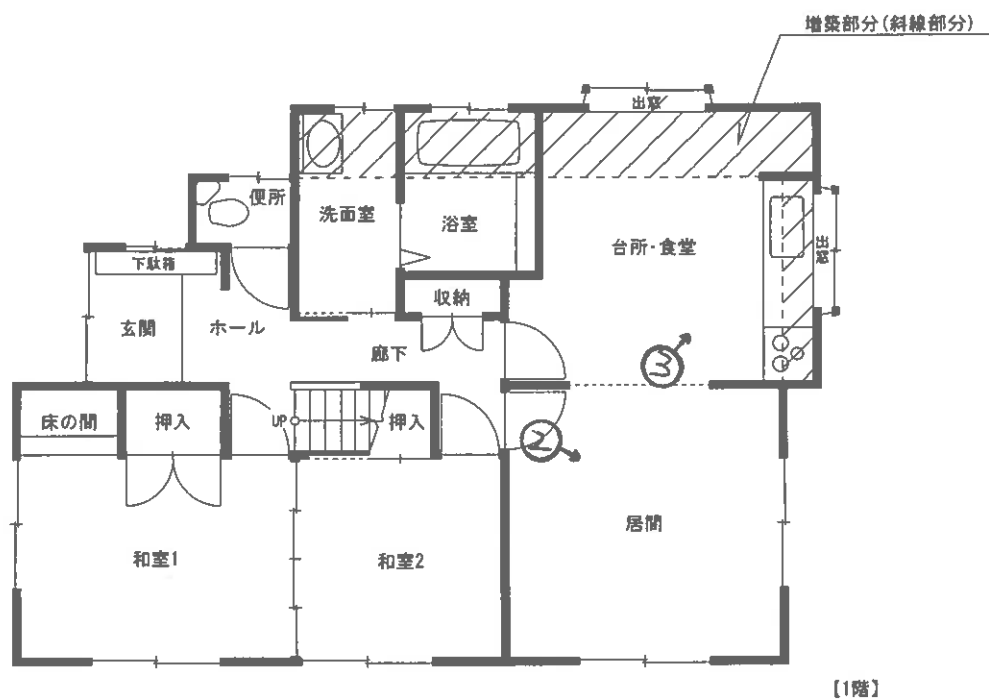


写真撮影位置方向

※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、精度の高い図面ではない。

(10 枚目)

○➡: 写真撮影位置及び方向



【1階】



【2階】

※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

※本図は建物の間取りの概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

図面名称	建物間取図	縮尺	約1/100
------	-------	----	--------



写真 1

本件物件の外観



写真 2

1 階
居間



写真 3

1 階
台所
(流し台)

令和6年（ケ）第58号

令和6年11月6日 現地調査

令和6年11月29日 評価

山口地方裁判所 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

原田 一雄

第1 評価額

一括価格	
金 2,512,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,228,000 円
物件2(建物)	金 1,284,000 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	所在地目地積	宇部市大字西岐波字明德 5249 番 19 宅地 179.52 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市大字西岐波字明德 5249 番地 19 5249 番 19 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 60.13 m ² 2 階 23.22 m ² (合計 83.35 m ²)	1 階 約 68 m ² (概測) 2 階 23.22 m ² (合計 約 91.22 m ²)
番号	特記事項		
1	・ 物件 1 土地の正確な地積及び境界等を把握するためには、専門家による調査及び測量等を要する。		
2	・ 物件 2 建物の 1 階において増築部分(未登記)が認められた。		

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）

位置・交通	JR 宇部線「床波」駅の北方・道路距離約 3.0 km 「温泉口」バス停の南東方・道路距離約 550m	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅団地。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想される。	
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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	間口約 12.0m、奥行約 15.0m、規模 179.52 m ² （登記数量）、ほぼ整形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南西側で幅員約 6.0m の舗装道路（建築基準法第 42 条第 1 項第 2 号道路※）に、ほぼ等高から約 0.5m 高く接面する。（※宇部市建築指導課聴取）	
土地の利用状況等	物件 2 建物の敷地として利用されている。隣地は一般住宅の敷地等。	
供給処理施設	上 水 道：あり ガス配管：あり（特記事項参照） 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み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	・カーポートが存するが経済的な価値はないと判断した。 ・前面道路には簡易ガス（LP ガス）の施設管が通っている。なお、当該ガスの利用等に関する詳細については、事前に買受希望者による確認を要する。（高山石油ガス株式会社宇部営業所聴取）	

	・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである。(宇部市教育委員会聴取) ・現地外観調査、資料調査等の範囲内では、土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。なお、土壌汚染の実態については専門調査機関による調査が必要であり、ここで土壌汚染の存在について完全否定するものではないが、土壌汚染については評価上考慮外とした。
--	--

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(登記記載)：昭和54年3月23日新築 経過年数：約46年 経済的残存耐用年数：なし
仕様	構造：木造 屋根：スレート葺 外壁：吹付け等 内壁：化粧合板、クロス、繊維壁等 天井：化粧石膏ボード、クロス、敷目天井等 床：クッションフロア、フローリング、畳等 設備：電気、給排水等
床面積(現況)	第3項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：添付「建物間取図」参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・経年による老朽化等が認められた。また、床の沈み込む箇所等が認められた。 ・雨漏り、シロアリ被害等の有無については詳細不明である。 ・建物に付属する各種設備についての動作確認は不能である。 ・給湯器はリース物件とのことである。(現況調査報告書参照) ・底が設置されているが経済的な価値はないと判断した。 ・アスベスト含有建材の使用の有無等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（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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
1	20,500	1.03	179.52	0.90	3,412,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇部 - 6

公示価格等 (円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 (円/㎡)
a	b	c	d	$a \times b \times c \times d = e$
21,800	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{104}$	$\frac{100}{103}$	20,500

◇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：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：方位 1.03 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、これに現価率を乗じて、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価額 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
2	170,000	約 91.22	0.05	775,000

イ 現況延床面積：現況概測数量を採用した。

ウ 現価率：現況観察等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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) $ア \times イ = ウ$
1	3,412,000	0.40	法定地上権	1,365,000

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。

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) $(ア + イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	3,412,000	-1,365,000		1.00	0.60	1,228,000
2	775,000	+1,365,000	1.00	1.00	0.60	1,284,000
一括価格（合計）						2,512,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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 地価公示価格「宇部 - 6」

所 在 : 宇部市今村北4丁目3556番7
価 格 : 21,800 円/㎡
位 置 : JR 宇部線「床波」駅の北方約 1.3 kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 194 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 南側 4.0m 道路
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第一種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 2,549,184 円
物件2 : 1,333,776 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

- 1 位置図（宇部市役所・白図 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

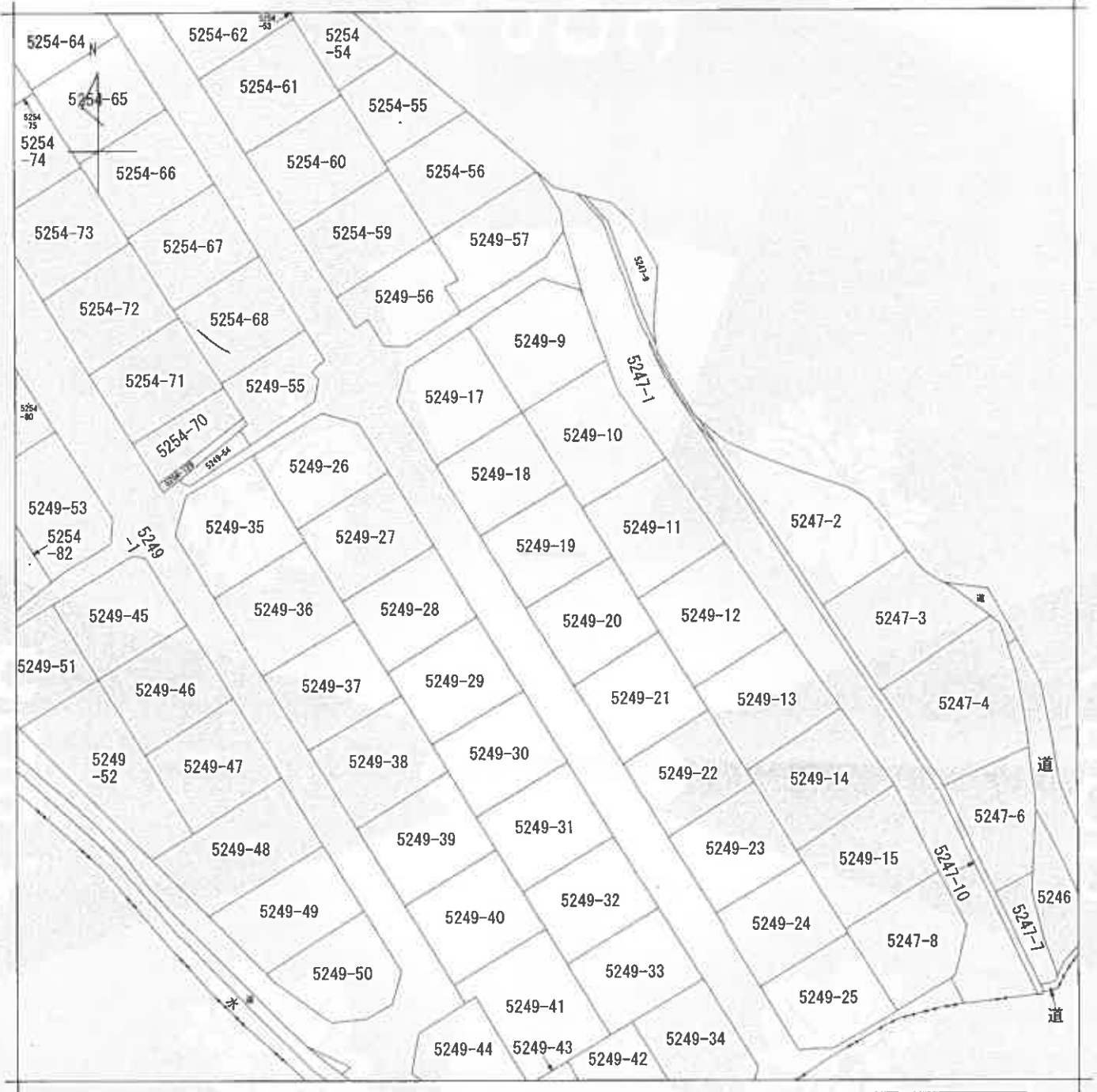
以 上

位置図
宇部市役所・白図
縮尺1/10,000

評価物件

地価公示
宇部 - 6





(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	宇部市大字西岐波字明德				地番	5249番19			
出力縮	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6年10月28日
山口地方法務局宇部支局
登記官

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10月28日 山口地方法務局宇部支部 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。

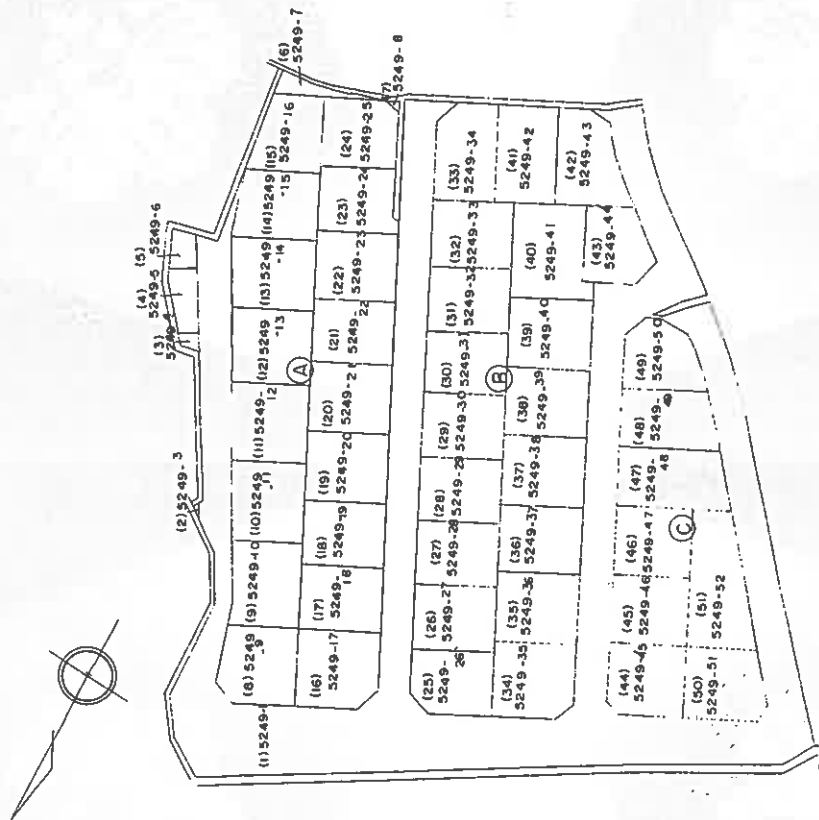
土地積測量図

地番 5249-3 ~ 5249-52

土地の所在 宇部市大字西岐波字明徳

昭和52年2月23日登記

作製年月日 昭和52年2月17日
作製者



(面積単位 10)

地籍図番号

1/1000

縮尺

1/1000

1/1000

1/1000

山口県土地家屋調査士会

0156772

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10月28日 山口地方方法務局宇部支局

山口地方方法務局宇部支局

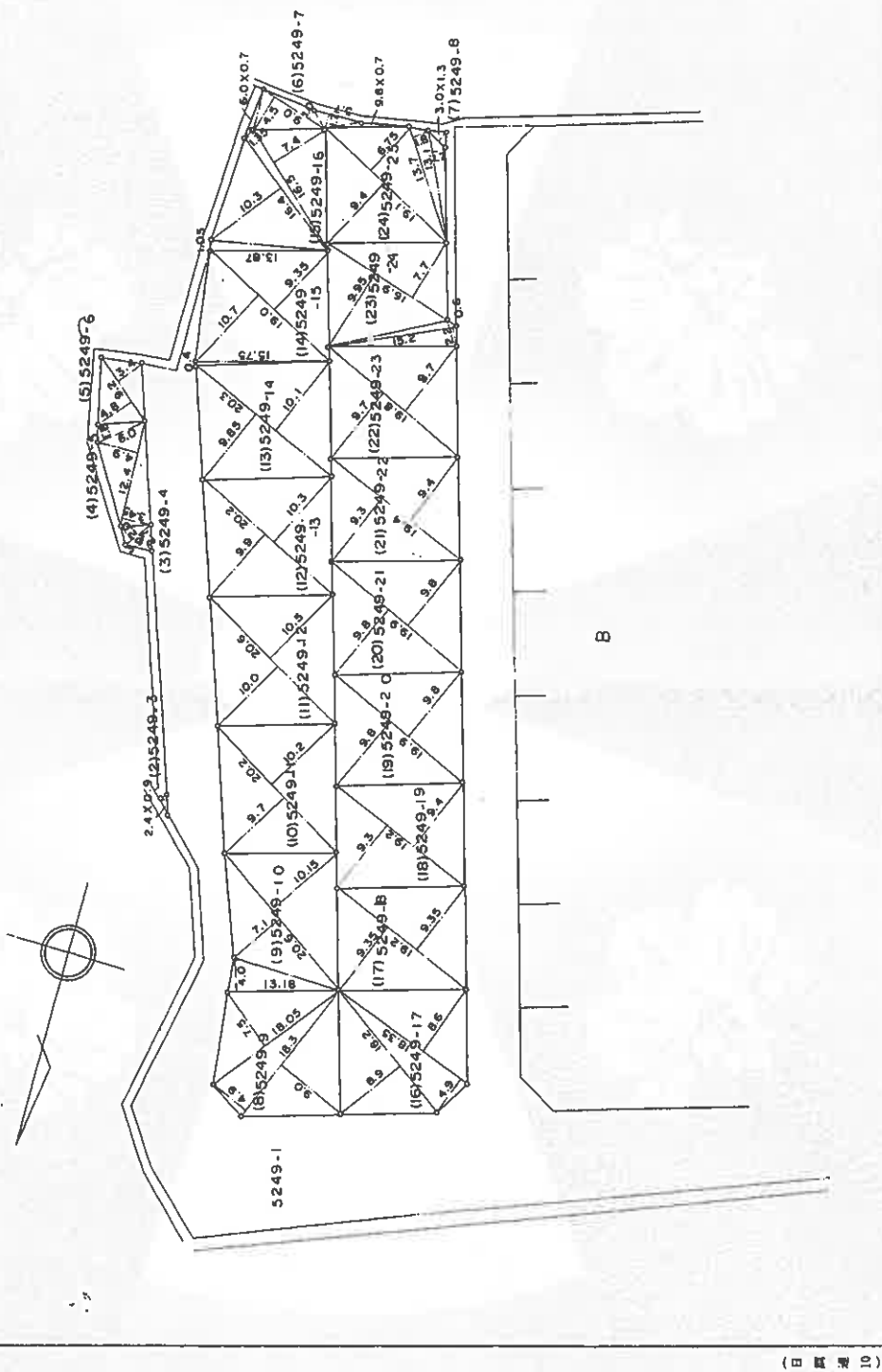
土地積地測量所圖圖 1/6 昭和52年1月23日登記

昭和52年2月23日登記

地番	5249-3 ~ 5249-25
土地の所在	宇都市大字西彼波字明礪

昭和52年2月17日	作製年 月 日
------------	---------

前	5-249	後	5249-1 -3 ~52	新	5249-1, 9~15, 17~57 5247-1, 4 -8~10
---	-------	---	---------------------	---	---



山口県土地家屋調査士会

0156773

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(2/7)

令和6年10月28日 山口地方広務局学部支局 登記官

土地地積測量図 昭和52年2月23日登記

地番	5249-3 ~ 5249-2's
土地の所在	宇部市大字西岐波字明徳

昭和52年2月17日	製作年月日
昭 和 52 年 2 月 17 日	製 作 年 月 日

前	後	新
---	---	---

(2)5249-3 2.4 0.9 2.16 1.08	(8)5249-9 18.3 9.0 164.70 18.3 4.9 89.67 18.05 7.5 135.375 389.745 194.8725	(14)5249-15 19.0 9.35 177.65 15.75 0.4 6.30 19.0 10.7 203.30 387.25 193.625	(20)5249-21 19.9 9.8 195.02 19.9 9.8 195.02 390.04 195.02
(3)5249-4 3.9 2.7 10.53 7.80 3.9 2.0 18.33 9.165	(9)5249-10 13.18 4.0 52.72 20.6 7.1 146.26 20.6 10.15 209.09 408.07 204.035	(15)5249-16 13.87 1.05 14.5635 16.4 10.3 168.92 16.5 1.35 22.275 16.5 7.4 122.10 327.8585 163.92925	(21)5249-22 19.4 9.3 180.42 19.4 9.4 182.36 362.78 181.39
(4)5249-5 12.4 3.45 42.78 60.76 2.4 4.9 10.80 114.34 6.0 1.8 57.17	(10)5249-11 20.2 9.7 195.94 20.2 10.2 206.04 401.98 200.99	(16)5249-17 18.2 8.9 161.98 18.35 4.9 89.915 18.35 8.6 157.81 409.705 204.8525	(22)5249-23 19.8 9.7 192.06 19.8 9.7 192.06 384.12 192.06
(5)5249-6 9.2 4.8 44.16 31.28 9.2 3.4 75.44 37.72	(11)5249-12 20.6 10.0 206.00 20.6 10.5 216.30 422.30 211.15	(17)5249-18 19.2 9.35 179.52 19.2 9.35 179.52 359.04 179.52	(23)5249-24 15.2 2.2 33.44 15.2 0.6 9.12 16.9 9.95 168.155 16.9 7.7 130.13 340.845 170.4225
(6)5249-7 6.0 0.7 4.20 40.50 9.0 4.5 9.00 9.69 5.7 1.7 6.86 70.25 9.8 0.7 35.125	(12)5249-13 20.2 9.9 199.98 20.2 10.3 208.06 408.04 204.02	(18)5249-19 19.2 9.3 178.56 19.2 9.4 180.48 359.04 179.52	(24)5249-25 19.1 9.4 179.54 19.1 6.75 128.925 13.7 1.8 24.66 13.1 1.7 22.27 355.395 177.6975
(7)5249-8 3.0 1.3 3.90 1.95	(13)5249-14 20.3 9.85 199.955 20.3 10.1 205.03 404.985 202.4925	(19)5249-20 19.9 9.8 195.02 19.9 9.8 195.02 390.04 195.02	

(日 測 量 10)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

縮 尺	1/1	1/1	地籍図番号
-----	-----	-----	-------

山口県土地家屋調査士会

0156774

登記年月日：昭和54年8月11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6年10月28日 山口地方方法務局宇部支局

登記會

請求番号：20-3

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

建物図面
(各階平面図)

61-6725

呼 番 匪 家

建築物の所在
早部市文学西岐表孝明德、5249番地19

昭和54年8月11日登記

田

1/250

作者

縮尺 1/500

0162743

圖面階各

2階床面積

$$6.38 \times 3.64 = 23.2232$$
23.22 m²

—階床面積

$$7.77 \times 0.92 = 7.1074$$
$$9.10 \times 1.82 = 16.5620$$
$$10.02 \times 3.64 = 36.4728$$

計 60.1372

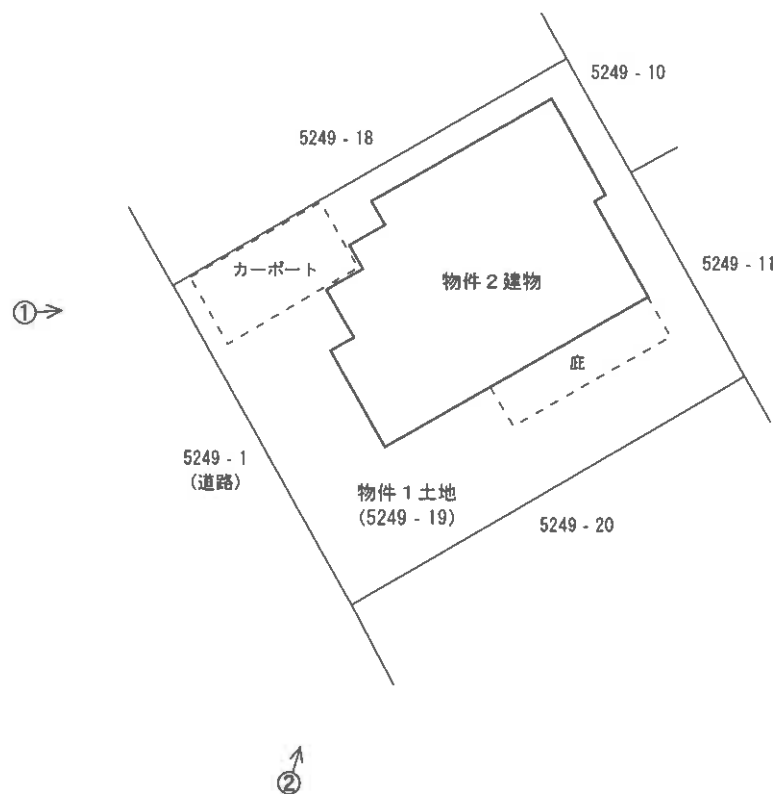
60.13 m²

A diagram showing a rectangular area. The top horizontal edge is labeled 9.95. The left vertical edge is labeled 6.38. The area is divided into a solid rectangle on the right and a dashed rectangle on the left.

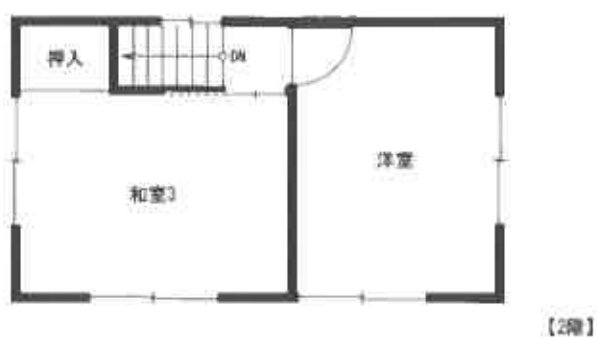
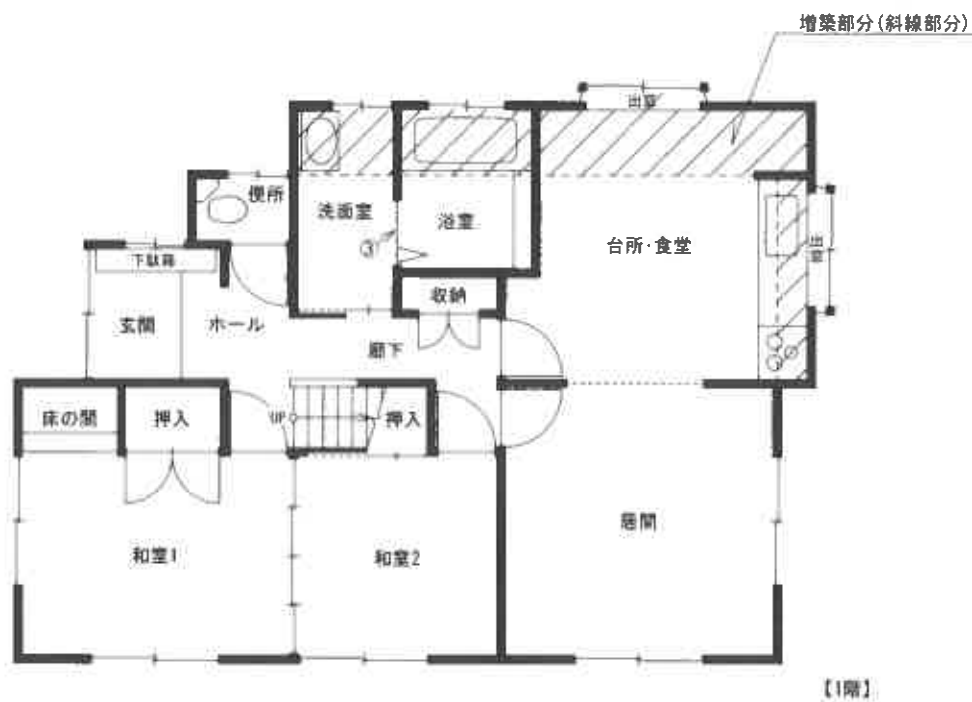
土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➡ 写真撮影位置及び方向



※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、精度の高い図面ではない。



※本図は建物の間取りの概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

図面名称

建物間取図

縮尺

約1/100

現 況 写 真



①



②



③