

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 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 6 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 17 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 7 月 8 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 5 月 14 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,855,000 3,084,000	一括	771,000	60,445	18,258
1	2,030,000				
2	1,820,000				
3	4,000				
4	1,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 宇部市開四丁目
 地 番 1 2 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 4 9 . 0 6 平方メートル

- 2 所 在 宇部市開四丁目 1 2 5 番地 1、1 2 6 番地 1
 家屋 番号 1 2 5 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 0 . 9 6 平方メートル
 2 階 3 5 . 3 2 平方メートル

- 3 所 在 宇部市開四丁目
 地 番 1 2 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 . 5 5 平方メートル
 (現況)
 地 目 用悪水路

- 4 所 在 宇部市開四丁目
 地 番 1 2 5 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 . 9 6 平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路



物 件 明 細 書

令和 6年11月19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】

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 宇部市開四丁目
 地 番 1 2 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 4 9 . 0 6 平方メートル

- 2 所 在 宇部市開四丁目 1 2 5 番地 1、1 2 6 番地 1
 家屋 番号 1 2 5 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 0 . 9 6 平方メートル
 2 階 3 5 . 3 2 平方メートル

- 3 所 在 宇部市開四丁目
 地 番 1 2 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 . 5 5 平方メートル
 (現況)
 地 目 用悪水路

- 4 所 在 宇部市開四丁目
 地 番 1 2 5 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 . 9 6 平方メートル
 (現況)



物 件 目 録

地 目 公衆用道路



令和6年（ケ）第28号
令和6年6月21日受理
令和6年8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 宇部市開四丁目
 地 番 1 2 5 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 4 9 . 0 6 平方メートル

- 2 所 在 宇部市開四丁目 1 2 5 番地 1、1 2 6 番地 1
 家屋 番号 1 2 5 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 0 . 9 6 平方メートル
 2 階 3 5 . 3 2 平方メートル

- 3 所 在 宇部市開四丁目
 地 番 1 2 5 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 . 5 5 平方メートル

- 4 所 在 宇部市開四丁目
 地 番 1 2 5 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 . 9 6 平方メートル



(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
■所有者	1 本件建物には私が住んでいます。 (令和6年7月5日電話聴取) 2 土地の境界について、近隣の方とのトラブルはありません。 3 玄関の天井に染みがありますが、雨漏りではなく、台風などの雨風が強いときに雨水が染み込んでできたものだと思います。 4 引っ越さなければならぬと考えていますが、引っ越し先はまだ見つかっていません。荷物が多いので、持ち出すことができずに残してしまう動産類があると思いますが、残した動産類は、申し訳ありませんが、買受人の方が処分していただければと思います。 (令和6年7月23日口頭聴取) 5 屋根瓦は、台風などのときに飛んだりしないよう、一枚一枚全部瓦止めをしています。 6 敷地の角に電柱ともう一本ポールがありますが、電柱については、中国電力から年1500円の土地使用料を受け取っています。もう一本のポールは、衛星放送関係のものだと思いますが、亡くなった配偶者が契約していたので、詳しくは知りません。 (令和6年7月24日電話聴取)

(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、所有者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、ほぼ地積測量図及び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、本件物件の形状等を確定させるものではない。
- 4 本件建物は築後48年が経過しており、床が沈む箇所があるなどの劣化が見受けられる。
- 5 土地建物位置関係図記載の場所に電柱及びポールがある。
- 6 上記意見は、あくまでも現況調査時に関係者等から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
(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6月24日(月)	執行官室	・宇部市役所に間取図請求(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(郵送)
6年6月24日(月) 13:18~13:34	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
6年7月4日(木) 10:15~11:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年7月5日(金) 13:40~13:50	執行官室	所有者から聞き取り(電話)
6年7月23日(火) 13:20~14:10	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、所有者から聞き取り(口頭)
6年7月24日(水) 9:30~9:35	執行官室	所有者から聞き取り(電話)
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、立会人を立ち合わせ、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)

f 114-21 119-14 128-2
g 119-12 120-1 119-10



請求部	所在	宇部市開四丁目				地番	125番1			
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		

縮小 (A3-A4)

土地所在図
地積測量図

地番
125-1
125-5.-6.-7

土地の所在
宇部市開四丁目

引照点表

点番	点名	X座標	Y座標
53	引照点	-225720.621	-81937.984
55	引照点	-225744.516	-81948.228
境界点	P 1	33.198	24.882
45		37.702	24.464
39		38.014	24.387
38		45.311	25.445
K-7		48.242	26.925
33		44.757	23.215
34		41.156	18.558
23		36.347	12.957
22		30.622	6.912
21		27.926	4.361
K-4		25.097	2.637
K-3		22.498	4.321
9		21.751	4.954
10		18.742	7.722
11		14.378	11.940
12		13.971	12.346
14		10.020	16.293
15		8.431	17.888
K-2		2.885	23.751
K-1		3.119	23.827
K-6		20.997	33.154
41		21.846	31.223
42		25.204	27.650
43		29.698	25.801
44		31.060	25.380
K-5		32.947	24.919
19		24.809	6.547
17		22.719	4.421
8		21.780	5.165
13		15.573	10.893
7		14.042	12.402
6		10.090	16.346
5		4.694	21.954
4		4.650	24.222
3		4.961	24.399
1		20.754	32.981

街区点一覧表

街区点名	X座標	Y座標
街区多角点 10A44	-225657.052	-81914.122
街区多角点 10A45	-225598.340	-82065.462

作製者
土地家屋
調査士

2年2月19日作製

山口県土地家屋調査士会用品

申請人

地図番号

縮尺
1/250

縮小 (A3→A4)

土地所在図
地積測量図

地番 125-1
125-5.-6.-7

土地の所在 宇部市関四丁目

座標求積表

地番	No.	座標	X	Y	辺長	点間No.
①	K-6	無	-225712.659	-81957.413	3.145	41
②	41	無	-225715.271	-81959.163	7.208	42
③	42	無	-225721.257	-81963.180	6.779	43
④	43	無	-225726.841	-81967.024	2.016	44
⑤	44	無	-225728.604	-81968.001	2.772	K-5
⑥	K-5	無	-225731.092	-81969.223	18.464	19
⑦	19	無	-225740.232	-81953.180	3.767	17
⑧	17	無	-225740.256	-81949.413	0.941	8
⑨	8	無	-225739.409	-81949.003	6.235	13
⑩	13	無	-225733.797	-81946.286	1.548	7
⑪	7	無	-225732.384	-81945.654	4.016	6
⑫	6	無	-225728.728	-81943.992	5.667	5
⑬	5	無	-225723.576	-81941.632	2.806	4
⑭	4	無	-225720.951	-81942.623	0.411	3
⑮	3	無	-225720.695	-81942.945	16.306	1
⑯	1	無	-225712.778	-81957.200	0.244	K-6
倍面積			898.132322	面積	449.0661610	
				地積	449.06 m ²	
				坪数	135.84 坪	

地番	No.	座標	X	Y	辺長	点間No.
①	K-5	無	-225731.092	-81969.223	0.356	45
②	45	無	-225731.411	-81969.380	6.545	39
③	39	無	-225737.540	-81971.677	11.621	37
④	37	無	-225749.052	-81973.266	3.923	K-7
⑤	K-7	無	-225752.938	-81973.802	3.721	33
⑥	33	無	-225751.523	-81970.361	4.826	34
⑦	34	無	-225751.185	-81965.547	5.606	23
⑧	23	無	-225749.350	-81960.250	6.208	22
⑨	22	無	-225746.111	-81954.954	2.905	21
⑩	21	無	-225744.424	-81952.589	3.104	K-4
⑪	K-4	無	-225742.621	-81950.062	2.606	K-3
⑫	K-3	無	-225740.258	-81948.964	0.449	17
⑬	17	無	-225740.256	-81949.413	3.767	19
⑭	19	無	-225740.232	-81953.180	18.464	K-5
倍面積			573.006336	面積	286.5031680	
				地積	286.50 m ²	
				坪数	86.66 坪	

地番	No.	座標	X	Y	辺長	点間No.
①	17	無	-225740.256	-81949.413	0.449	K-3
②	K-3	無	-225740.258	-81948.964	0.749	9
③	9	無	-225739.579	-81948.648	3.019	10
④	10	無	-225736.841	-81947.375	4.379	11
⑤	11	無	-225732.900	-81945.465	0.411	12
⑥	12	無	-225732.521	-81945.305	3.998	14
⑦	14	無	-225728.874	-81943.667	1.614	15
⑧	15	無	-225727.416	-81942.975	5.905	K-2
⑨	K-2	無	-225722.063	-81940.483	0.415	K-1
⑩	K-1	無	-225721.861	-81940.846	1.887	5
⑪	5	無	-225723.576	-81941.632	5.667	6
⑫	6	無	-225728.728	-81943.992	4.016	7
⑬	7	無	-225732.384	-81945.654	1.548	13
⑭	13	無	-225733.797	-81946.286	6.235	8
⑮	8	無	-225739.409	-81949.003	0.941	17
倍面積			15.100744	面積	7.5503720	
				地積	7.55 m ²	
				坪数	2.28 坪	

地番	No.	座標	X	Y	辺長	点間No.
①	3	無	-225720.695	-81942.945	0.411	4
②	4	無	-225720.951	-81942.623	2.806	5
③	5	無	-225723.576	-81941.632	1.887	K-1
④	K-1	無	-225721.861	-81940.846	2.401	3
倍面積			3.924707	面積	1.9623535	
				地積	1.96 m ²	
				坪数	0.59 坪	

総計 745.0820545

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

2022年2月19日(作製)

山口県土地家屋調査士会 用紙

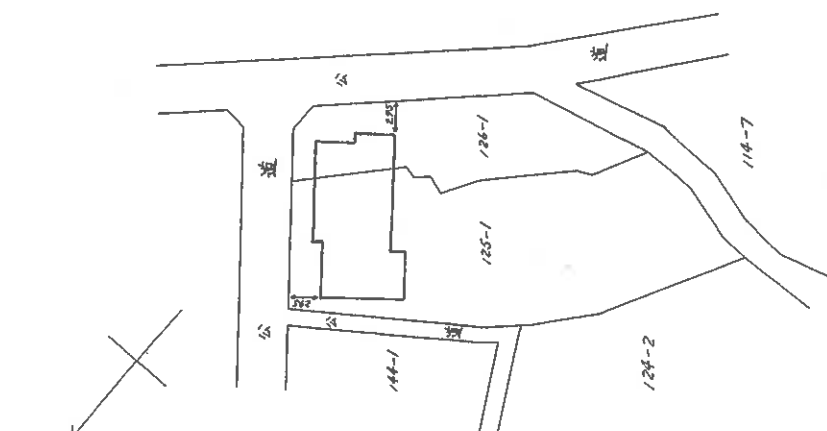
縮小 (A3-A4)

各建
階物
平面
圖面

家屋番号	125-1
建物の所在	宇都市大字上宇都字長尺125番地1 126番地1

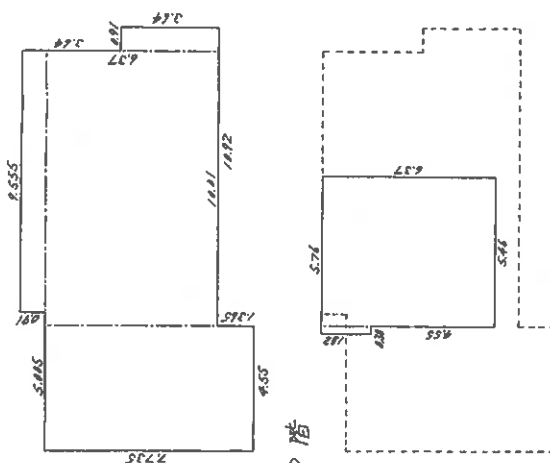
第四頁

(A) 建物四面



(B) 各階平面図

盾 1



2階

求	種	面	積
標	(四)	級	階
			1
		6.55	7.235
		9.555	35.1942
		1.081	8.1959
		0.81	62.7437
		0.81	3.3124
	合	計	116.4652
	2	階	
		6.30	6.82
		5.46	6.77
	合	計	34.7702

昭和51年7月22日登記

作製 年 月 日

昭和五十九年 七月 式〇日

人 作 製 者

人語田

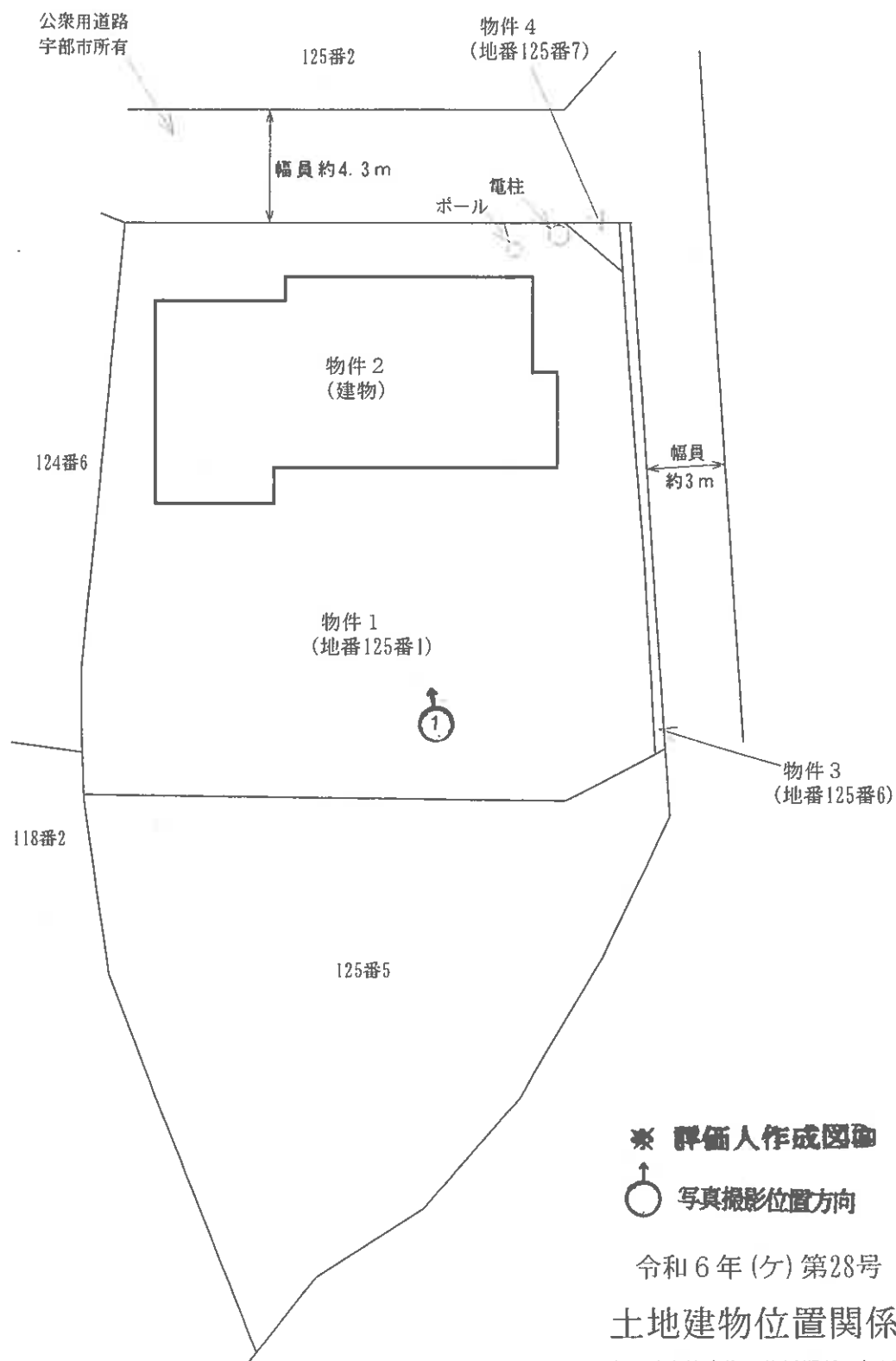
No. 15 47. 10.

0047277

箱	尺	(A) 1	(B) 1
		500	200

縮小 (A3→A4)

(9 枚目)



※ 評価人作成図面

↑
写真撮影位置方向

令和6年(ケ)第28号

土地建物位置関係図

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、詳細な図面ではない。

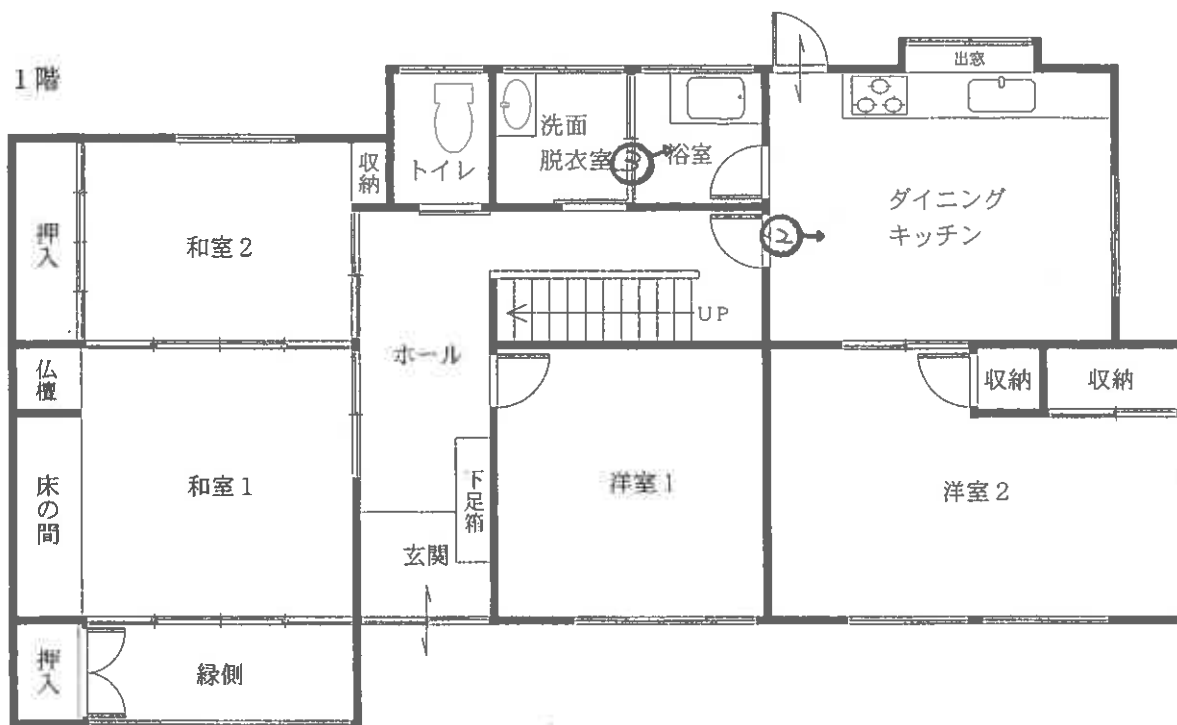
縮尺：約1/250



2 階



1 階



※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

令和 6 年 (ケ) 第 28 号

建物間取図 物件 2

本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。

縮尺：約 1/100

(// 枚目)



写真 1

本件建物の外観

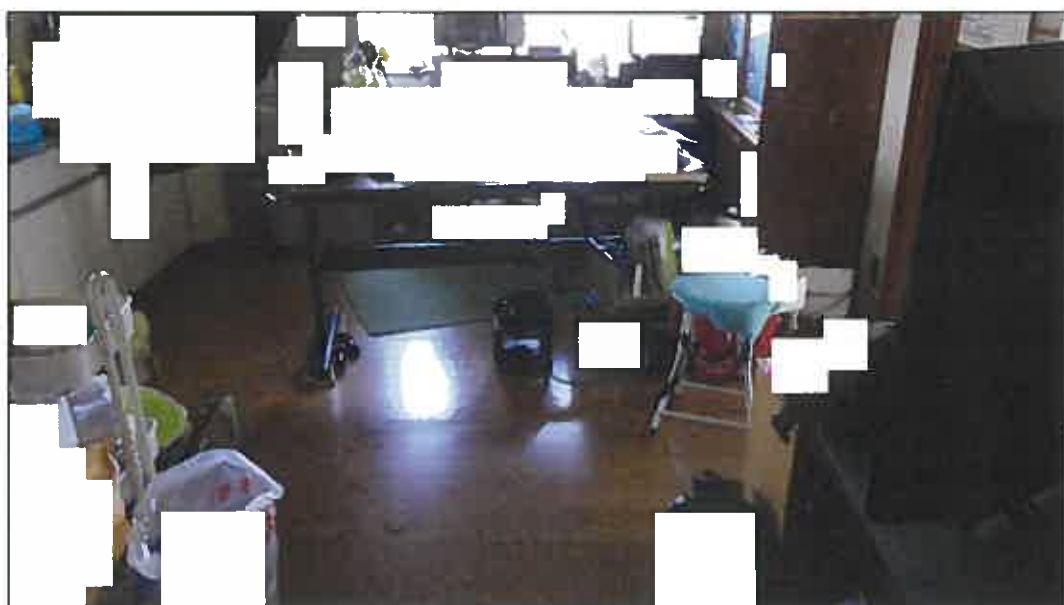


写真 2

本件建物 1 階
ダイニング
キッチン



写真 3

本件建物 1 階
浴室

令和6年（ケ）第 28 号
令和6年7月23日 現地調査
令和6年8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

植田 豊隆

第1 評価額

一括価格	
金 5,506,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,900,000円
物件2（建物）	金 2,600,000円
物件3（土地）	金 5,000円
物件4（土地）	金 1,000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の土地の内訳価格は物件2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 地 地 地 在 番 目 積	宇部市開四丁目 125番1 宅地 449.06㎡	左記に同じ
2	所 家 種 構 床 在 屋 番 号 類 造 面 積	宇部市開四丁目125番地1、126番地1 125番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 110.96㎡ 2階 35.32㎡ 延 146.28㎡	左記に同じ
3	所 地 地 地 在 番 目 積	宇部市開四丁目 125番6 宅地 7.55㎡	用悪水路
4	所 地 地 地 在 番 目 積	宇部市開四丁目 125番7 宅地 1.96㎡	公衆用道路
番号	特 記 事 項		
2	所在記載の「126番地1」は、平成22年5月21日に125番1に合筆されている。		
3, 4	目的土地3は水路として利用されており、目的土地4は宇部市所有の道路の一部（隅切り）として利用されている。		

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, 4〕

位 置・交 通	J R宇部線「東新川」駅 北東方 約3.5km 【道路距離】 「開住宅入口」バス停 東方 約180m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	戸建住宅、アパート等が見られる既成住宅地域である。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 第1種低層住居専用地域 40% 60% なし 風致地区	
画 地 条 件	[物件1] 規 模 449.06 m ² 形 状 ほぼ台形 間 口 約 20 m 接面状況 角地 奥 行 約 21 m 地 勢 ほぼ平坦 [物件3] 規 模 7.55 m ² 幅約40cm、長さ約20mの水路、物件1の南東側隣接。 [物件4] 規 模 1.96 m ² 物件1の北東側及び南東側道路の一部（隅切り）		
接面道路の状況	北東側幅員約4.3m舗装道路、高低差 0m～約0.5m高い (注1) 南東側幅員約3.0m舗装道路、高低差 ほぼ等高		

特 記 事 項	① 物件 1 の東端付近に電柱及びポールが存する。 ② 物件 3 水路について、物件 1 への進入部分（4 m 程度）及び物件 4 との接面部分（2 m 程度）は暗渠であるが、その他の部分は開渠である。 ③ 【土壌汚染について】 所有権移転及び利用経緯等に鑑みて土壌汚染の可能性については低いものと推定されるが、詳細については専門調査機関による調査が必要であるため、評価上考慮外とした。 ④ 【埋蔵文化財について】 宇部市教育委員会 学びの森くすのき・地域文化交流課にて確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。
---------	---

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51年7月10日新築 経過年数 約 48 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：瓦葺 外 壁：吹付タイル 内 壁：聚楽壁、クロス、板張りほか 天 井：クロス、板張りほか 床：フローリング、畳ほか 設 備：電気、給排水ほか
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 別添の「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	所有者が使用している（現況調査報告書記載のとおり）。
特記事項	① 築後約48年経過した建物であり、外壁の塗装にチョーキング現象、内壁に亀裂や破損、天井や床にシミや汚れのほか、床の沈みが感じられる箇所が多数認められた。 ② 1階洋室2は元々和室2部屋であったが、洋室にリフォームされており、また所有者の陳述によると、屋根瓦が飛ばないように1枚ずつ瓦止めをしているとのことである。 ③ 未使用の動産類が多数あり、所有者陳述によるとやむを得ず残置するものもあるとのことから、買受人による処分等が必要となる可能性がある。 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場調査を行った結果、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、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。また、害虫被害、耐震等についても専門調査機関による調査を行っていないため詳細については不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 3, 4 (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	22,800円/㎡	0.92	449.06㎡	0.90	8,478,000円
3	22,800円/㎡	0.05	7.55㎡	1.00	9,000円
4	22,800円/㎡	0.05	1.96㎡	1.00	2,000円
合計					8,489,000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)－14

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
24,900円/㎡	$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{110}$	22,800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	物件3	物件4
角地	1.02		
規模	0.90		
現況水路		0.05	
現況道路			0.05
相乗積	0.92	0.05	0.05

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（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	160,000円／m ²	146.28m ²	0.05	1,170,000円

イ 延床面積： 登記面積による。

ウ 現価率： 経済的耐用年数を超過していると判断されるため、現況調査により建物の維持管理の状態等を考慮して、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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	8,478,000円	0.40	法定地上権	3,391,000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	8,478,000円	－ 3,391,000円		0.95	0.60	2,900,000円
2	1,170,000円	＋ 3,391,000円	1.00	0.95	0.60	2,600,000円
3	9,000円			0.95	0.60	5,000円
4	2,000円			0.95	0.60	1,000円
一括価格(合計)						5,506,000円

ウ 占有減価：必要なし。

エ 市場性修正：残置物の可能性等を考慮し査定した。

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)－14)

所 在 : 宇部市開3丁目162番3「開3-9-46」
価 格 : 24,900 円/㎡
位 置 : JR宇部線「東新川」駅 北東方約3.6km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 309 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 幅員約5m市道に南側で接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率60%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 6,825,712 円

物件2 2,549,024 円

物件3 非課税

物件4 非課税

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

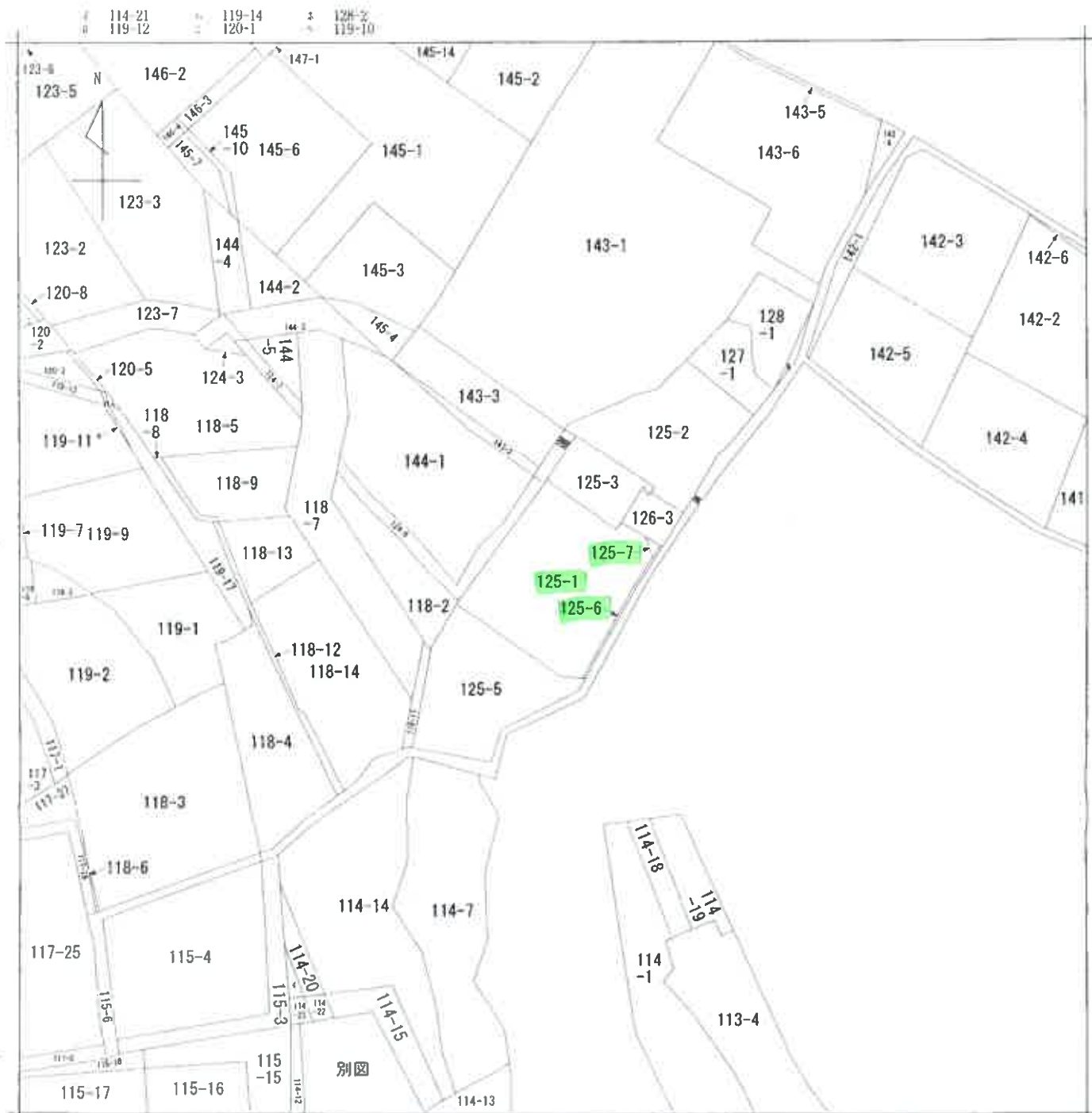
- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真



縮尺: 1 / 10,000

地理データ (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



部 分	所 在	宇部市開四丁目				地 番	125番1		
出 力	縮尺不明	精 度	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					備 付			補 記	
年 月 日					年 月 日			事 項	
					(原図)				

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6年4月25日

山口地方法務局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

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。
山口地方支局（宇部支局管轄）
令和6年4月25日 山口地方支局

登記官

土地積測量図 1/2

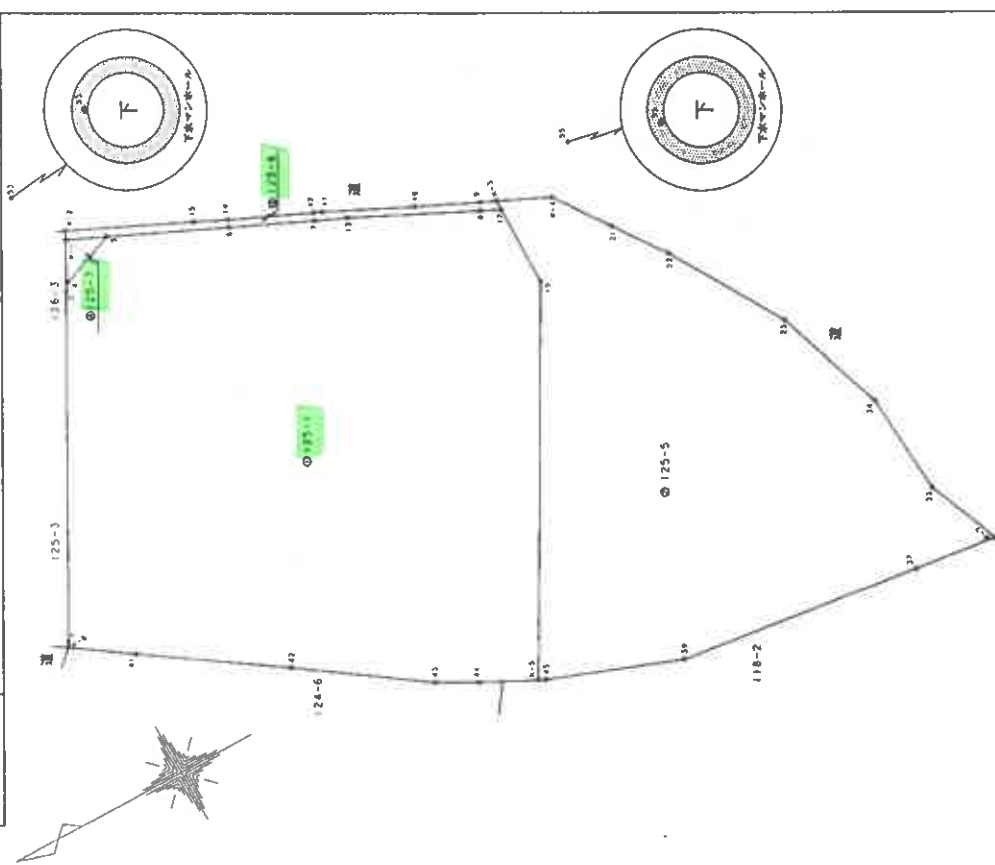
地番	125-1 125-5.-6.-7
土地の所在	宇部市開四丁目

引張点表

P	I	53		55	
		編 (引線)	Y座標	編 (引線)	Y座標
P 1			-81937.984		-225720.621
P 2			-225744.516		-81948.228
境界点		P	I	P	I
45		33.198	24.882		
39		37.702	24.464		
38		38.014	24.387		
37		45.311	25.445		
K-7		48.242	26.925		
33		44.757	23.215		
34		41.156	18.558		
23		36.347	12.957		
22		30.622	6.912		
21		27.926	4.361		
K-4		25.097	2.637		
K-3		22.498	4.321		
9		21.751	4.954		
10		18.742	7.722		
11		14.378	11.940		
12		13.971	12.346		
14		10.020	16.293		
15		8.431	17.888		
K-2		2.885	23.751		
K-1		3.119	23.827		
K-6		20.997	33.154		
41		21.846	31.223		
42		25.204	27.650		
43		29.698	25.801		
44		31.060	25.380		
K-5		32.947	24.919		
19		24.809	6.547		
17		22.719	4.421		
8		21.780	5.165		
13		15.573	10.893		
7		14.042	12.402		
6		10.090	16.346		
5		4.694	21.954		
4		4.650	24.222		
3		4.961	24.399		
1		20.754	32.981		

街区点一覧表

測点名	街区名	X座標	Y座標
街区多角点 10A44	街区多角点	-225657.052	-81914.122
街区多角点 10A45	街区多角点	-225598.540	-82055.462



縮小 (A3→A4)

作製者	申請人	縮尺 1/250
2年2月19日作製		
山口県土地家屋調査士会用紙		
地図番号		

土地所在図
土地積測量図地番
125-1
125-5-6-7

屋敷求積表

土地の所在
宇都市開四丁目

地番 No.	① 面積	X	Y	辺長 点間No.
※K-6	面積	-225712.659	-81957.413	3.145 4
41	面積	-225715.271	-81959.165	7.208 42
42	面積	-225721.257	-81963.180	6.779 43
43	面積	-225726.841	-81967.024	2.016 44
44	面積	-225728.604	-81968.001	2.772 K-5
※K-5	面積	-225731.092	-81969.223	8.464 19
※19	面積	-225740.232	-81953.180	3.767 17
※17	面積	-225740.256	-81949.413	0.941 8
8	面積	-225739.409	-81949.003	6.235 13
3	面積	-225733.797	-81946.286	5.48 7
7	面積	-225732.384	-81945.654	4.016 6
6	面積	-225728.728	-81943.992	5.667 5
※5	面積	-225723.576	-81941.632	2.806 4
※4	面積	-225720.951	-81942.623	0.411 3
※3	面積	-225720.695	-81942.945	16.306 1
※1	面積	-225712.778	-81937.200	0.244 K-6
倍面積	898.132322	面積	449.0661610	
		地積	449.06 m ²	
		坪数	135.84 坪	

地番 No.	① 面積	X	Y	辺長 点間No.
※K-3	面積	-225731.092	-81969.223	0.356 45
45	面積	-225731.411	-81969.380	6.545 39
39	面積	-225737.540	-81971.677	11.621 37
37	面積	-225749.052	-81973.266	3.923 K-7
※K-7	面積	-225752.938	-81973.802	3.721 33
33	面積	-225751.523	-81970.361	4.826 34
34	面積	-225751.185	-81965.547	5.606 23
23	面積	-225749.350	-81960.250	6.208 22
22	面積	-225746.111	-81954.954	2.905 21
21	面積	-225744.424	-81952.589	3.104 K-4
※K-4	面積	-225742.621	-81950.062	2.606 K-3
※K-3	面積	-225740.258	-81948.964	0.449 17
※17	面積	-225740.256	-81949.413	3.767 19
※19	面積	-225740.232	-81953.180	18.464 K-5
倍面積	573.006336	面積	286.5031680	
		地積	286.50 m ²	
		坪数	86.66 坪	

地番 No.	① 面積	X	Y	辺長 点間No.
※17	面積	-225740.256	-81949.413	0.449 K-3
※K-3	面積	-225740.258	-81948.964	0.749 9
9	面積	-225739.579	-81948.648	3.019 10
※10	面積	-225736.841	-81947.375	4.379 11
※11	面積	-225732.900	-81945.465	0.411 12
※12	面積	-225732.521	-81945.305	3.998 14
※14	面積	-225728.874	-81943.667	1.614 15
※15	面積	-225727.416	-81942.975	5.905 K-2
※K-2	面積	-225722.063	-81940.483	0.415 K-1
※K-1	面積	-225721.861	-81940.846	1.887 5
※5	面積	-225723.576	-81941.632	5.667 6
6	面積	-225728.728	-81943.992	4.016 7
7	面積	-225732.384	-81945.654	1.548 13
13	面積	-225733.797	-81946.286	6.235 8
8	面積	-225739.409	-81949.003	0.941 17
倍面積	15.00744	面積	7.5503720	
		地積	7.55 m ²	
		坪数	2.28 坪	

地番 No.	① 面積	X	Y	辺長 点間No.
※3	面積	-225720.695	-81942.945	0.411 4
※4	面積	-225720.951	-81942.623	2.806 5
※5	面積	-225723.576	-81941.632	1.887 K-1
※K-1	面積	-225721.861	-81940.846	2.401 3
倍面積	3.924707	面積	1.9623535	
		地積	1.96 m ²	
		坪数	0.59 坪	

総計 745.0820545

縮小 (A3→A4)

作製者

22年2月19日(作製)

申請人

地図番号

縮尺 1/

山口県土地家屋調査士会用紙

登記年月日：昭和51年7月22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。
(山口地方方法務局宇部支局管轄)
令和6年4月25日 山口地方方法務局

登記官

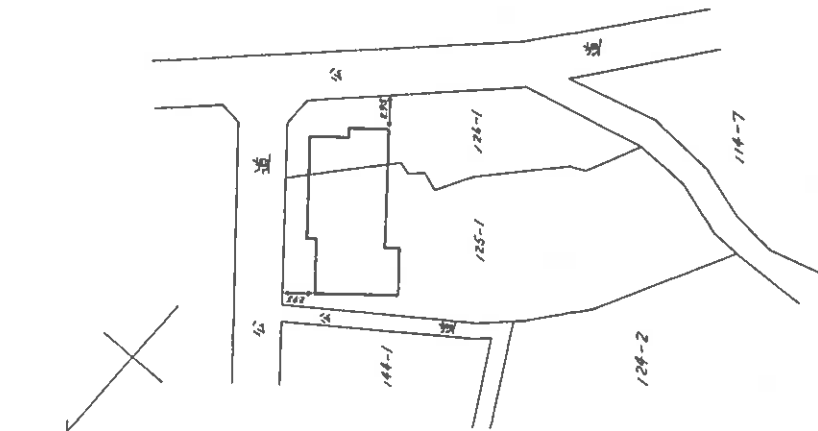
請求番号：4-3

各階建物平面図

家屋番号	125-1
建物の所在	宇部市大字上宇部字長沢125番地1 126番地1

開四丁目

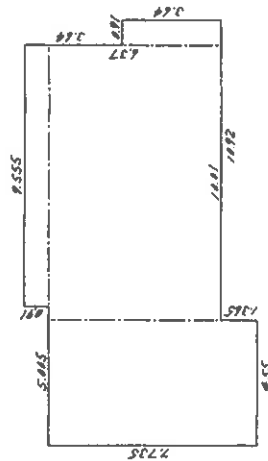
(A) 建物図面



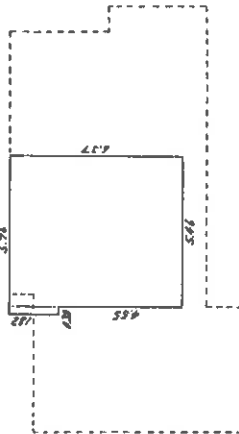
(B) 各階平面図

昭和51年7月22日 登記

1階



2階



求積表

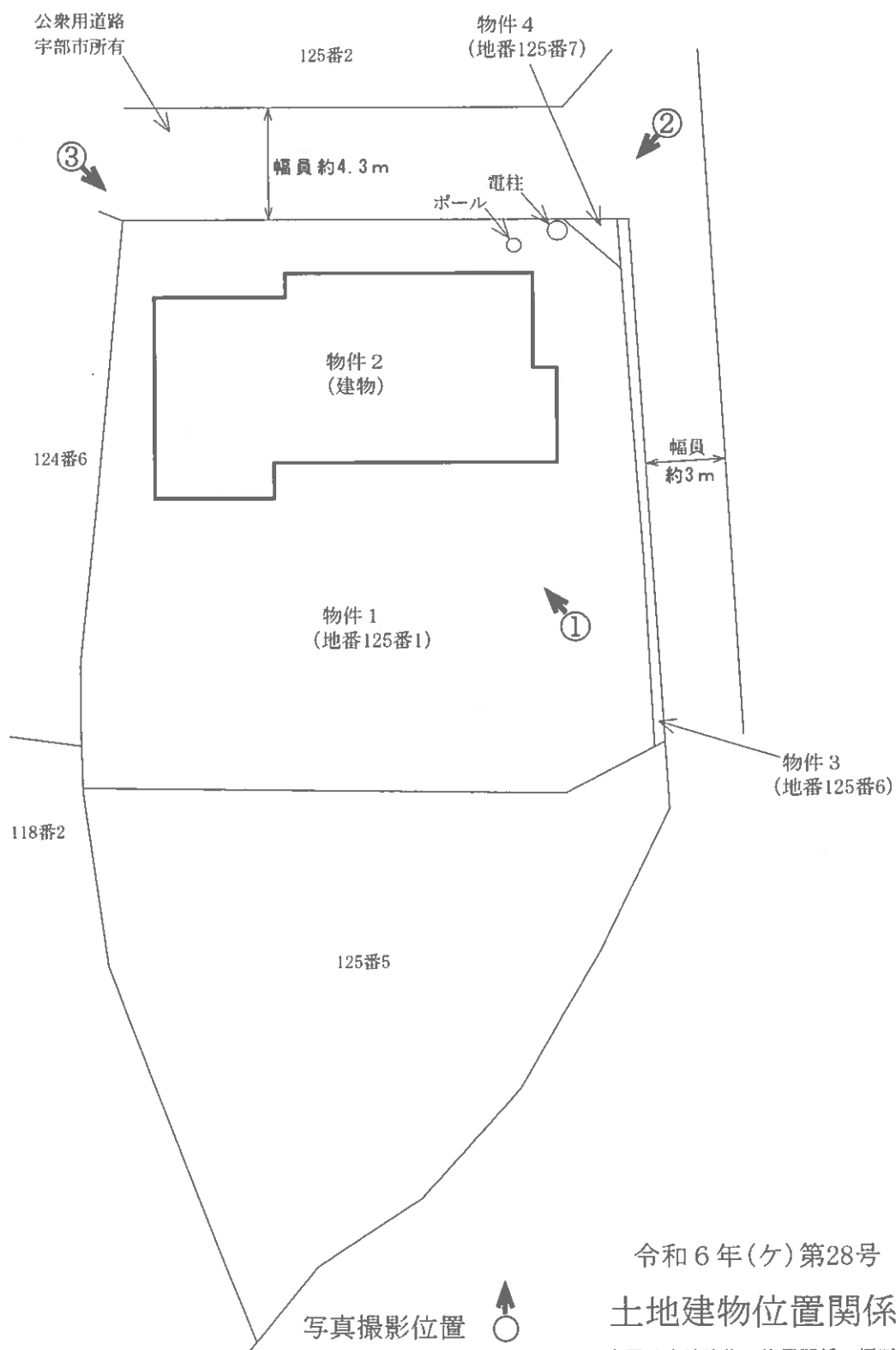
階	(m)	級	(m)	面	積	(m ²)
1	8.55	7.35	5.65	11.92	105.1442	
2	8.55	7.35	5.65	11.92	105.1442	
合計	17.10	14.70	11.30	23.84	210.2884	
合計	17.10	14.70	11.30	23.84	210.2884	

作製年	月	日
昭和51年	7月	22日
作製者		

給 No.15 47.

縮小 (A3→A4)

0047277



令和6年(ケ)第28号

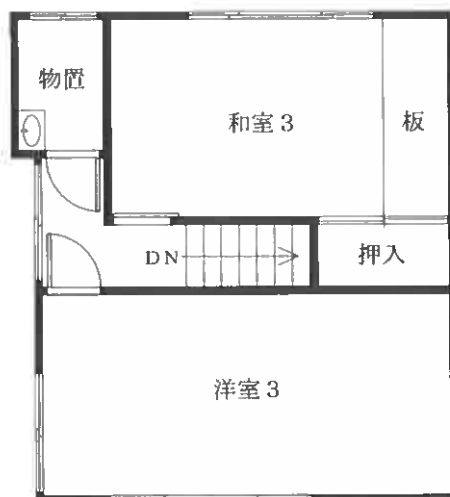
土地建物位置関係図

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、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/250



2階



1階



令和6年(ケ)第28号

建物間取図 物件2

本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。
縮尺：約1/100

目的物件の状況

物件 2



①

物件 2



②

物件 2



③