

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17日

山口地方裁判所

裁判所書記官 田 村 政 幸

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 1月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1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 8年 2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12月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市大字妻崎開作字崎拾貳拾三ノろ552番地2

建物の名称 トラストネクス宇部黒石

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字妻崎開作552番2の209

建物の名称 209

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 63.91平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇部市大字妻崎開作字崎拾貳拾三ノろ552番2

地 目 宅地

地 積 4167.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 450431分の6691



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2日

山口地方裁判所

裁判所書記官 田 村 政 幸

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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」を御覧ください。
- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市大字妻崎開作字崎拾貳拾三ノろ552番地2

建物の名称 トラストネクサス宇部黒石

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字妻崎開作552番2の209

建物の名称 209

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 63.91平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇部市大字妻崎開作字崎拾貳拾三ノろ552番2

地 目 宅地

地 積 4167.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 450431分の6691



令和7年（ケ）第47号

令和7年7月1日受理

令和7年8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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市大字妻崎開作字崎拾貳拾三ノろ 5 5 2 番地 2

建物の名称 トラストネクサス宇部黒石

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字妻崎開作 5 5 2 番 2 の 2 0 9

建物の名称 2 0 9

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 6 3 . 9 1 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇部市大字妻崎開作字崎拾貳拾三ノろ 5 5 2 番 2

地 目 宅地

地 積 4 1 6 7 . 3 4 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 5 0 4 3 1 分の 6 6 9 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山口県宇部市大字妻崎開作552番地2 トラストネクサス宇部黒石209号	
建物	物件1	
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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり (いずれも月額) 管理費 6,400 円 修繕積立金 7,200 円 水道料 使用量に応じた額 円 円	令和7年7月7日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある令和6年4月分～令和7年7月分 計 206,280 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ あり (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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
■債務者兼所有者	1 私は既に本件建物を退去しており、現在、本件建物には誰も住んでいません。 2 本件建物内に残している動産類は、買受人の方に処分していただけだと思います。 3 管理費等を滞納しています。 4 現況調査に立ち会うことはできませんが、本件建物の鍵を貸しますので、本件建物内の調査をしていただいて構いません。 (令和7年7月10日電話聴取)
■管理会社担当者	1 本件物件の修繕積立金は、以前は月額5,400円でしたが、令和7年6月分以降は月額7,200円に改定しています。 (令和7年7月29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、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、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られる。
- 3 本件建物の形状は、現地での概測の結果、概ね地積測量図及び土地建物位置関係図のとおりであると思われる。
- 4 地番552番1土地は宇部市所有の雑種地、地番546番1土地は宇部市所有の宅地、地番545番1土地は宇部市所有の雑種地である。
- 5 上記意見は、関係人の陳述等の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
(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
7年7月2日(水)	執行官室	宇部市役所に間取図請求(郵送) 株式会社中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送
7年7月3日(木) 12:30~12:31	山口地方法務局 宇部支局	登記事項証明書・公図等交付申請
7年7月3日(木) 14:05~14:35	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年7月3日(木) 14:59~15:00	山口地方法務局 宇部支局	登記事項証明書、公図等受領
7年7月4日(金)	執行官室	管理会社に管理費等照会書郵送
7年7月8日(火)	執行官室	現況調査日時通知書、照会書送付
7年7月10日(木) 11:02~11:10	執行官室	債務者兼所有者から聞き取り(電話)
7年7月17日(木)	執行官室	評価人に間取図等送付
7年7月29日(火) 9:45~9:55	物件所在地	物件調査(評価人、立会人、解錠技術者同行)、写真撮影
7年7月29日(火)	執行官室	債務者兼所有者に鍵返還書及び本件建物の鍵を郵送

(特記事項)

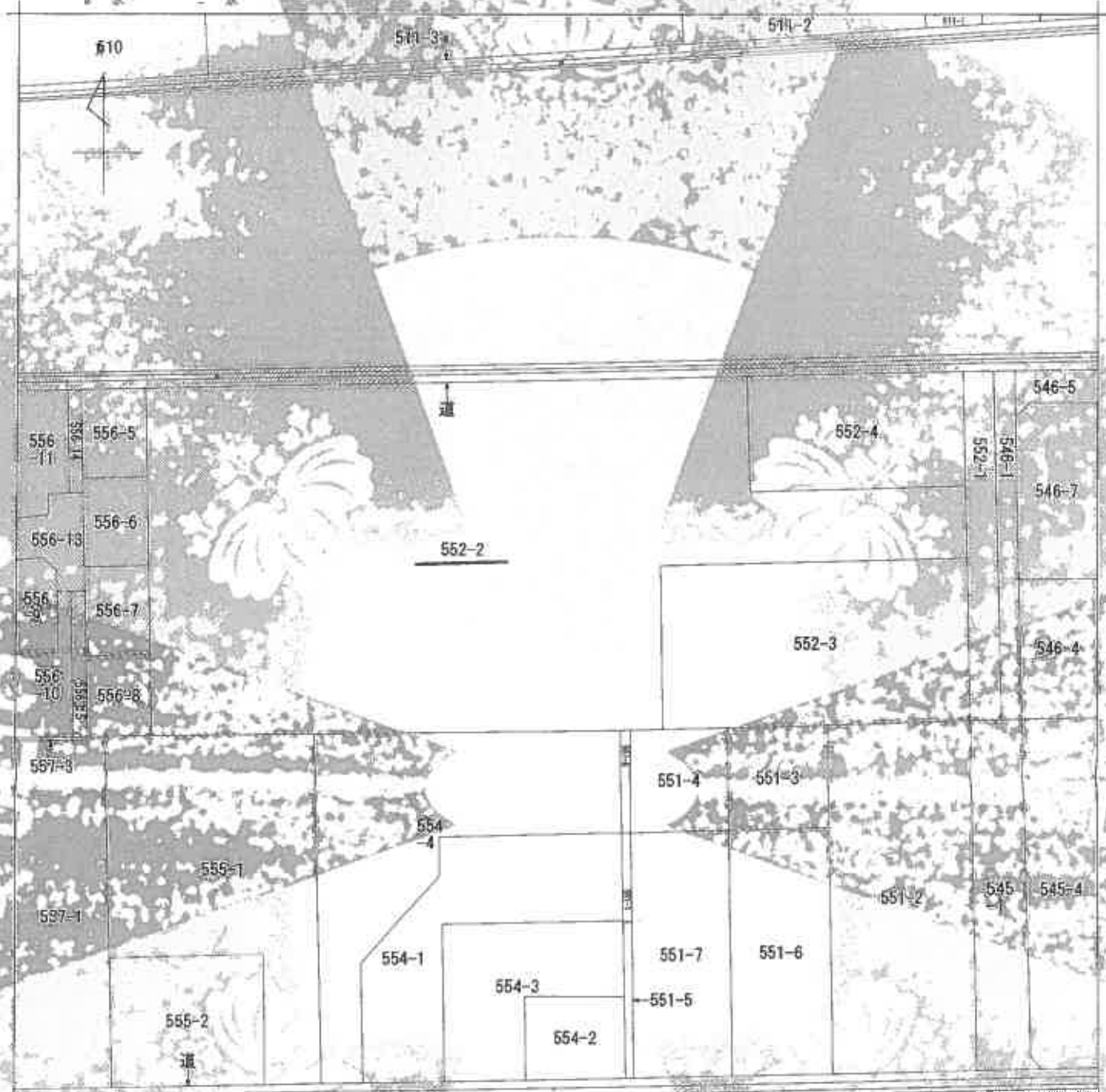
■ 令和7年7月29日

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、債務者兼所有者から借用した鍵を用いて解錠し、建物内に立ち入った。

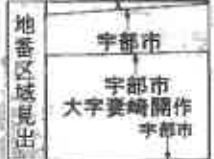
解錠技術者を待機させた。

(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)

511-4
511-3
511-2



(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。



大字妻崎開作

請求 区分	所 在	宇都口市大字妻崎開作宇崎谷貳拾三ノろ				地 番	552番2	
出 力 尺 寸	縮尺不明	精 度 分 区	座標 番号 又は 記号	分 類	地図に準ずる図面		種 別	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 考 年 月 日 (原因)			備 考 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。

縮小 (A3→A4)

令和7年7月3日
山口地方法律局宇都支部
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
令和7年7月3日 山口地方法務局 字部 印

令和7年7月3日

三〇我乃此總領事館一面

藥品如

★(7枚目)

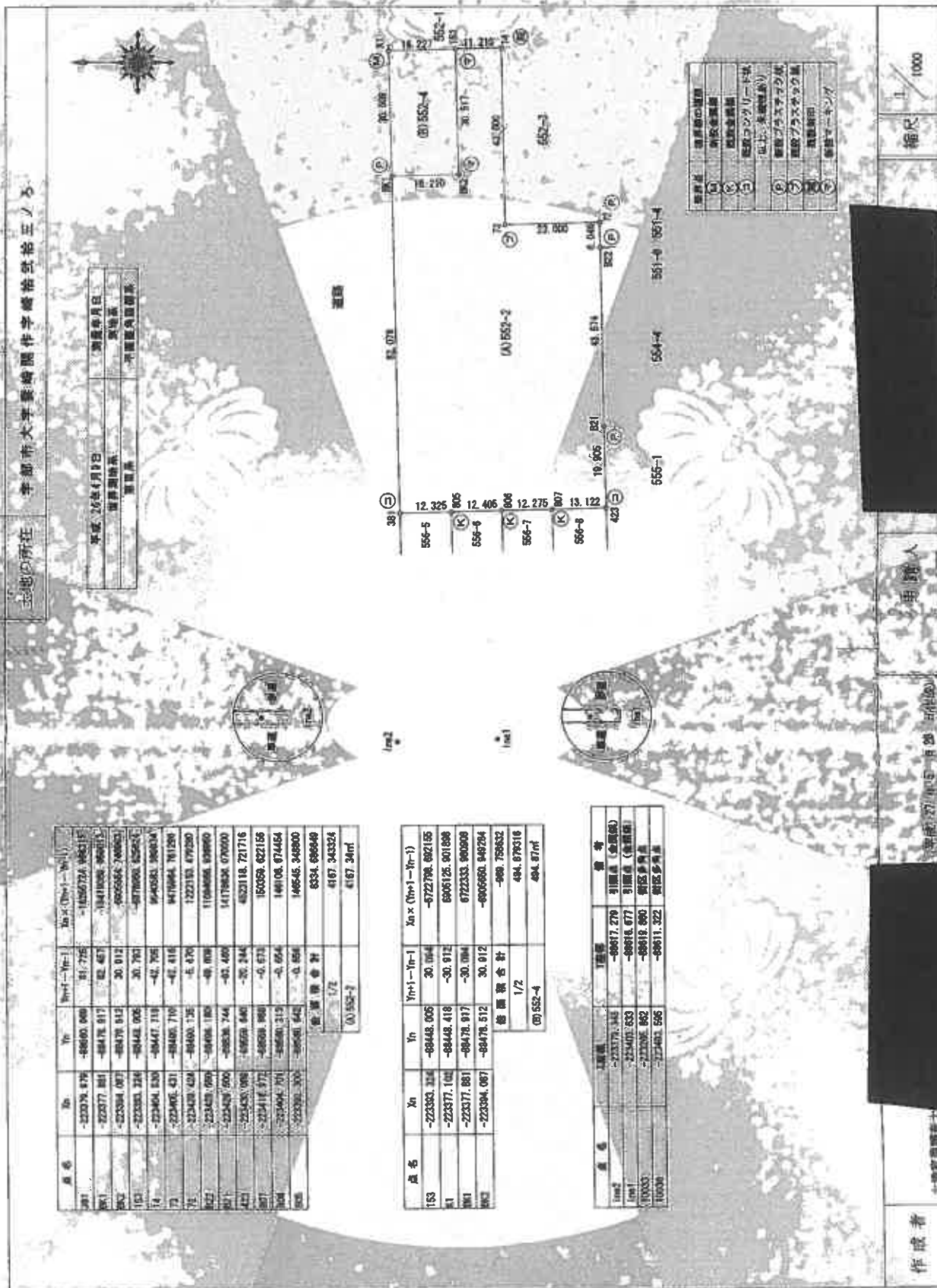
图号: 17-2

地積測量區

(A) 552-2, (B) 552-4

本地区的所在

日期	2012年11月12日
姓名	王明
性别	男
年龄	35
职业	教师
住址	北京市朝阳区
联系电话	13800138000
电子邮箱	13800138000@163.com
身份证号	110101197701010001
银行卡号	62284801010101010101
支付宝账号	13800138000@163.com
微信账号	13800138000
QQ账号	13800138000
其他联系方式	



小 (A3→A4)

登記年月日：平成28年5月12日

公用

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7月3日 山口地方建設局工務部

(8 枚目)

登記書

各階平面図

建物図面

(各階平面図)

大字東崎間作
552番地209

登記番号

所在地 宇部市大字東崎間作宇崎路552番地三ノろ552番地2

建物の所在



床面積

8.450 × 8.450 = 71.600
0.300 × 3.420 = 1.02600
計 72.626
建築面積 72.626



建物の付する部分 2階

作製者

土地家屋
調査士

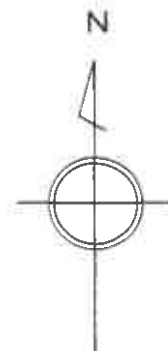
(平成28年4月22日現在)

縮尺 1/250

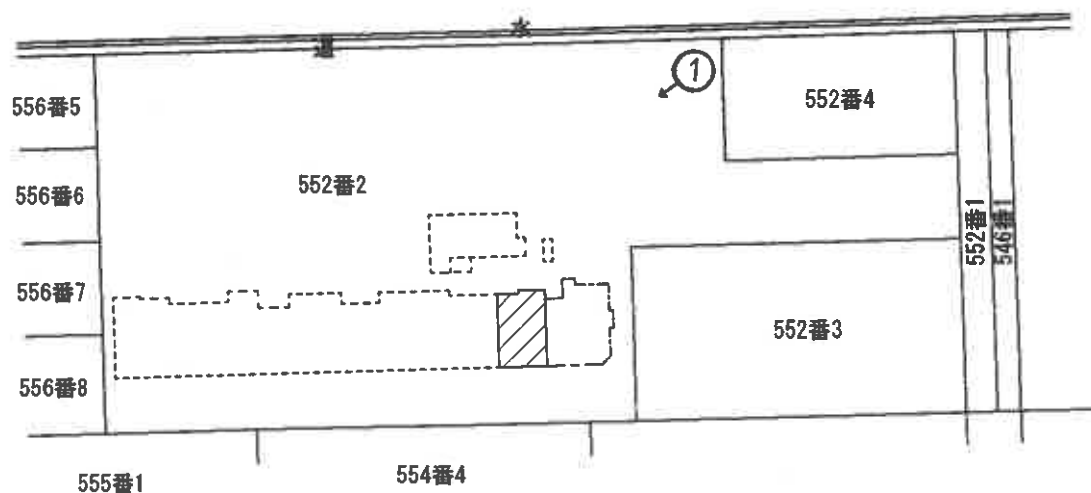
申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)



建物の存する部分 2階



縮尺：約1/1,000

※ 評価人作成図面

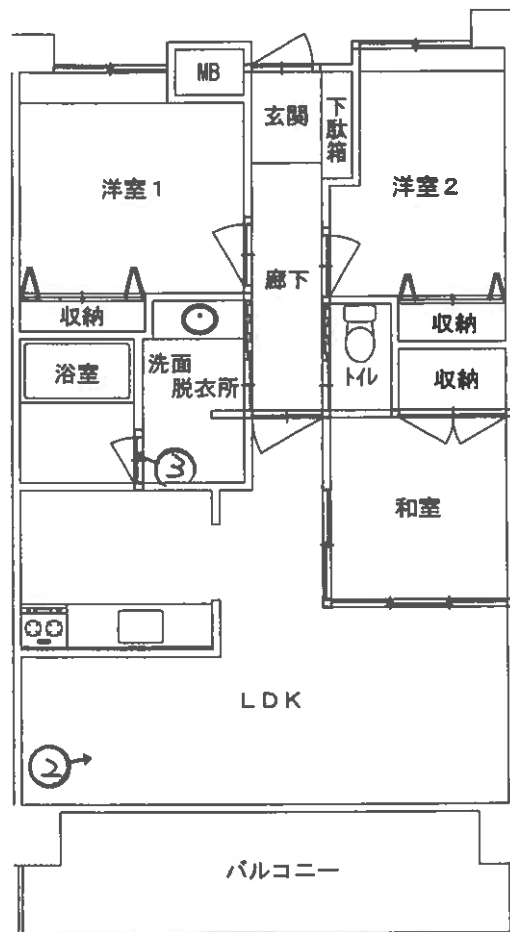
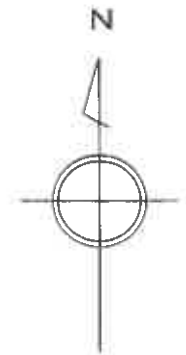
↑
○ 写真撮影位置方向

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47号

土地建物位置関係図



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。

※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

事件番号	令和7年(ケ)第47号	
家屋番号	大字妻崎開作 552番2の209	縮尺: 約1/100
間 取 図		



写真 1

本件物件の外観



写真 2

LDK



写真 3

浴室

令和7年(ケ)第47号

令和7年7月29日 現地調査

令和7年8月 5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

物件番号	評価額
物件 1	金 12,343,000 円

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、民事執行法第58条第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	(一棟の建物の表示)		「同左」
	所 在	宇部市大字妻崎開作字崎拾貳拾三ノろ552番地2	
	建物の名称	トラストネクサス宇部黒石	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	大字妻崎開作552番2の209	
	建物の名称	209	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床 面 積	2階部分 63.91 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	宇部市大字妻崎開作字崎拾貳拾三ノろ552番2	
	地 目	宅 地	
	地 積	4,167.34 m ²	
	(敷地権の表示)		
	土地の符号	1	
	敷地権の種類	所有権	
敷地権の割合	450431分の6691		
	特 記 事 項		
	特になし。		

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

位置・交通	J R 小野田線『妻崎駅』の北東方約2.1 k m【道路距離】 ゆめタウン宇部バス停の南東方約700m【道路距離】	
付近の状況	当該地域はJ R 小野田線『妻崎駅』の北東方約2.1 k m付近に位置する、店舗、事業所、戸建住宅、マンション等が混在する地域である。	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的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	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% 無 第1種特別工業地区（大規模集客施設制限地区）
画 地 条 件	規模：4167.34㎡ 間 口： 約32m 奥 行： 約31m 形 状： 不整形 接面状況： 二方路地 地 勢： 平坦地	
接面道路の状況	①東側 約5.5m 舗装 舗装 公衆用道路 高低差 等高 ※①は建築基準法上の道路ではない ②北側 約1m 未舗装 道路 高低差 等高 ②は建築基準法上の道路ではない	
土地の利用状況等	現状は対象物件を含む一棟の建物の敷地として利用されている。 隣地は道路、戸建住宅、共同住宅等 発令外建物 無	
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、通常のコスト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	※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。 ※土壤汚染について：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、土壤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。 ※宇部市建築指導課への聴取によれば、本件土地は建築基準法上の道路に接面していないため、再建築等をする場合は、建築基準法第43条第2項第2号の許可が必要となるとのことである。 ※当該地域は宇部市ハザードマップによれば、津波浸水想定区域（0.3m～1.0m未満の区域）に指定されており、津波浸水によるリスクが存するので十分に留意が必要である。また同ハザードマップによれば、高潮浸水想定区域（3.0m～5.0m未満の区域）に指定されており、高潮浸水によるリスクが存するので十分に留意が必要である。また同ハザードマップによれば、厚東川の洪水浸水想定区域（0.5m～3.0m未満の区域）に指定されており、洪水浸水によるリスクが存するので十分に留意が必要である。
---------	---

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	トラストネクス宇部黒石
建物の用途	共同住宅(総戸数62戸)
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載)：平成28年4月21日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約36年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼 ほか そ の 他：
設 備 等	エレベーター：有 駐 車 場：有(敷地内62区画、縦列駐車区画がそのうち14区画) そ の 他：オートロック、駐輪場、集合郵便受、宅配ボックスほか
建物の品等	中 等
管理の形態等	管理組合：トラストネクス宇部黒石管理組合 管理方式：委託方式 管理会社：株式会社合人社計画研究所 管理形態：管理人 日勤 月～金 8：00～14：00 管理人室：有
管理の状況	普 通
特 記 事 項	※目視上、露出する吹付アスベストの使用は認められなかった。なお、アスベスト含有建材の使用可能性を否定するものではなく、アスベスト使用実態については、専門調査機関の調査を要する。本件ではアスベストについては評価上考慮外とする。 ※大規模修繕の履歴及び予定についてはないとのことである。 ※駐車場の空き状況：基本的に1戸につき1区画あり。縦列駐車区画は6,000円/月額、その他の区画は駐車料は無料とのことである。駐車場の区画の詳細及び月額使用料等の詳細についてはマンション管理組合に確認を要する。 ※ペットの飼育は可であるとのことであるが、ペットの飼育について詳細な規定があるため、ペットに関する詳細についてはマンションの管理組合に確認を要する。

(2) 専有部分の概要（物件1）

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
種 類	居 宅
位 置	2階部分
現況床面積	63.91㎡
間 取 り	3LDK（間取図参照）
仕 様	天 井 クロス等
	床 フローリング、畳等
	内 壁 クロス等
	設 備 電気、水道、洗面、トイレ、風呂等
	そ の 他 ー
保守管理の状態	普通（経年相応）
管理費等	管 理 費：月額 6,400円 修繕積立金：月額 7,200円（2025年6月分より月額5,400円から7,200円に改定されているとのことである。 水道料金：管理組合にて検針徴収（基本料金 5,852円/2ヶ月） 駐車場使用料：無料（209号は41番の区画とのことである。詳細についてはマンション管理組合に確認を要する。） 滞 納 額：206,280円（2024年4月～2025年7月） 費用及び滞納額等の詳細は執行官の現況調査報告書のとおり
専有部分の 利用状況等	目視では重大な損傷等は認められなかった。
特 記 事 項	※調査日現在における雨漏りその他対象不動産に係る瑕疵（水回り、設備の不具合、アスベスト含有建材の有無、害虫その他の有無等を含む）については詳細不明である。また本物件には家財道具等の動産が多数残置されているので、十分に留意が必要である。

第5 評価額算出の過程

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件対象不動産の価格を評価した。

1 建物の価格

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価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物の価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	340,000	63.91	0.76	1.00	16,514,000

イ 専有面積：登記数量による。

ウ 現価率：物件1

- ・残価率 : 0% ・経済的全耐用年数 : 45 年
- ・経過年数 : 9 年 ・経済的残存耐用年数: 36 年
- ・観察減価率 : 5%

上記数値等により、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 36 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 45 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 5\%) = \underline{\underline{0.76}}$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権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	敷地権割合 オ	持分 カ	敷地権価格(円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ=キ
1	32,100	93 / 100	4,167.34	100 / 100	6,691 / 450,431	1	1,848,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示価格 宇部 - 3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,300 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.6 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 120 & = & 32,100 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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：必要なし。

◇ 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

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率	
画地条件	形状等	▲ 10	90 / 100
	方位	3	103 / 100
個 別 格 差 (相乗積)		93 / 100	

ウ 地 積：登記数量による

エ 建付減価：敷地と建物との適応の状態等を考慮した。

3. 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

物件 番号	建 物 価 格 (円) (1、オ) ア	敷 地 権 価 格 (円) (2、キ) イ	個 別 格 差 ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
1	16,514,000	1,848,000	0.99	18,178,000

ウ 個別格差： 物件1

階層別格差	0.98
位置別格差	1.01
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相 乗 積	0.99

(2) 評価額

(1)で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価を考慮して下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	敷地権付建物の価格 (円) (3(1)エ) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修 正 率 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 ア×イ×ウ× エ×オ
1	18,178,000	1.00	0.70	0.97	1.00	12,343,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額を考慮して査定した。

オ その他の控除減価(敷金等)：必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格【 宇部 - 3 】

所 在 : 宇部市大字妻崎開作字崎拾拾壱ノは498番11
価 格 : 38,300 円/㎡
位 置 : JR小野田線「妻崎」駅の北東方、道路距離約2.1kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 200㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 道 路 : 北側 6 m 道路 に接面
用途指定等 : 準工業地域 (非線引都市計画区域)
(建蔽率 60% 、 容積率 200%)
地域の概要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 6,609,313 円
(但し建物部分の固定資産税評価額)

※なお、共有土地 (面積4167.34㎡) の固定資産税評価額は63,122,698円である。

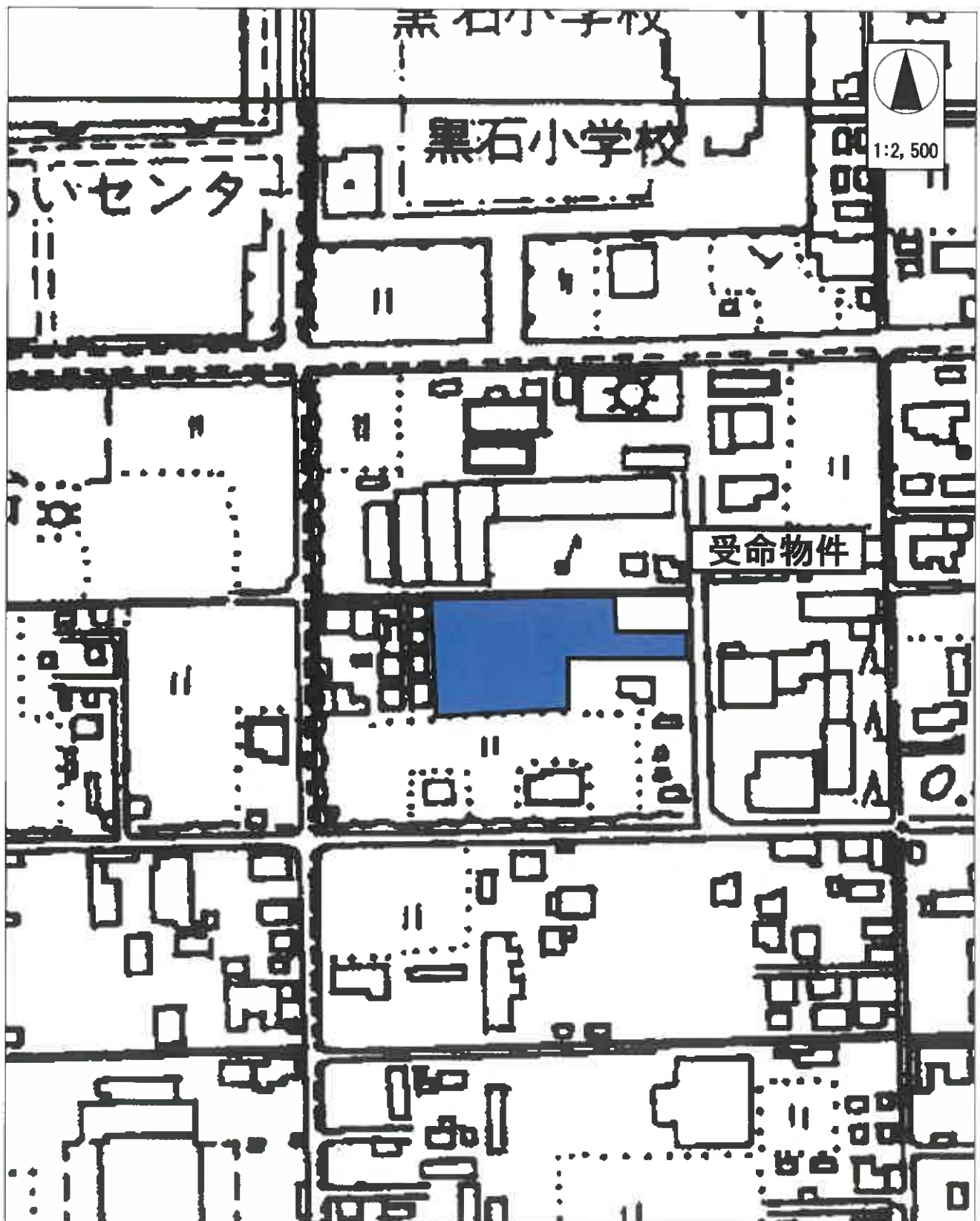
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図 (宇部市役所『宇部市全図』縮尺1:2,500)
- 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 間取図
- 7 現況写真【1枚】

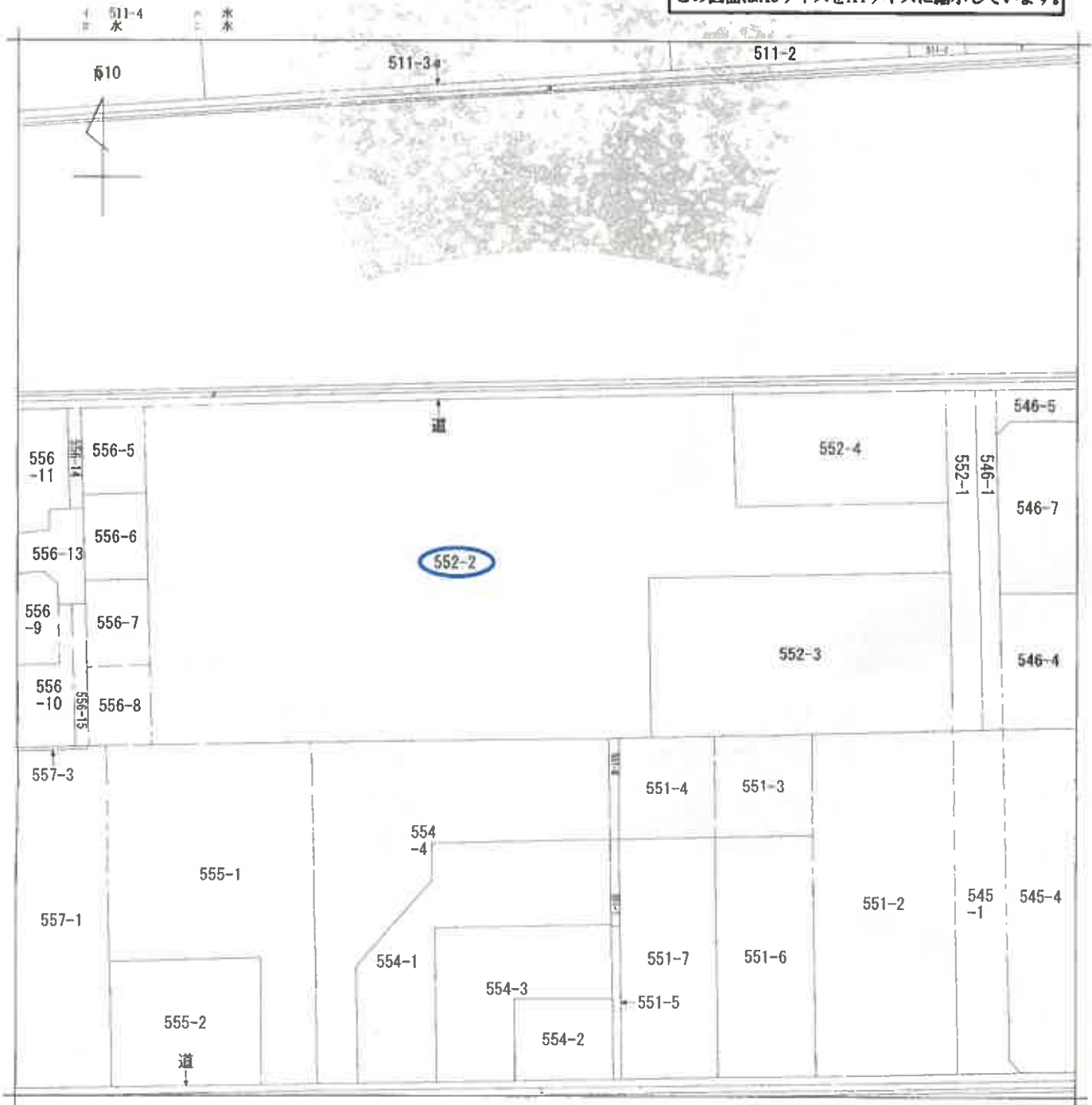
以 上

位置図



宇部市役所「宇部市全図」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。

地番区域見出し

宇部市
宇部市
大字妻崎開作
宇部市

A 大字妻崎開作

請求部分	所在	宇部市大字妻崎開作字崎拾貳拾三ノろ				地番	552番2			
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		

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6月4日
広島法務局

登記年月日：平成27年6月2日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(山口地方支庁支庁官署)
令和7年6月4日 広島法務局

登記官

地図整理番号：M04581

地積測量図

地番 (A)552-2, (B)552-4

土地の所在 宇部市大字妻崎開作字崎拾貳拾三ノろ

平成26年4月9日	測量年月日
世界測地系	測地系
第1図系	平面図面係数

点番	Xn	Yn	Yn-1 - Yn-1	Xn x (Yn-1 - Yn-1)
381	-223378.979	-88660.900	81.724	-18255724.98315
381	-223377.881	-88478.917	82.457	-18419068.956013
382	-223384.087	-88478.512	30.912	-6805654.748983
153	-223393.324	-88448.005	30.782	-6878850.825824
14	-223404.536	-88447.719	-42.185	9540383.309634
73	-223405.431	-88480.710	-42.411	9475964.781286
72	-223428.424	-88480.135	-5.476	1221153.479280
382	-223428.500	-88480.100	-40.000	11084066.936950
381	-223429.500	-88539.744	-63.406	14178836.070000
423	-223430.080	-88559.840	-20.244	4523118.721716
387	-223418.972	-88559.880	-0.673	150359.822156
306	-223404.701	-88600.313	-0.854	146106.674454
385	-223392.300	-88590.642	-0.804	146545.348900
面積合計				8334.886448
(A)552-2				4187.343324
1/2				4187.34mf

点番	Xn	Yn	Yn-1 - Yn-1	Xn x (Yn-1 - Yn-1)
153	-223393.324	-88448.005	30.782	-6878850.825824
381	-223377.881	-88478.917	-30.912	6805654.748983
382	-223384.087	-88478.512	-30.782	6723333.980908
385	-223392.300	-88590.642	30.912	-6805650.848284
面積合計				-900.758332
(B)552-4				494.379316
1/2				494.37mf

点番	Xn	Yn	Yn-1 - Yn-1	Xn x (Yn-1 - Yn-1)
153	-223393.324	-88448.005	30.782	-6878850.825824
381	-223377.881	-88478.917	-30.912	6805654.748983
382	-223384.087	-88478.512	-30.782	6723333.980908
385	-223392.300	-88590.642	30.912	-6805650.848284
面積合計				-900.758332
(B)552-4				494.379316
1/2				494.37mf

境界点	境界線の種類
(M)	新設境界線
(K)	既設境界線
(P)	既設コンクリート境
(Q)	以上、未測はあり
(R)	新設プラスティック境
(S)	既設プラスティック境
(T)	既設同印
(U)	新設マーキング

作成者

申請人

縮尺 1/1000

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

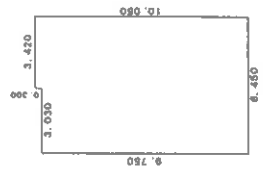
登記年月日：平成28年5月12日

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
(山口地方裁判所宇部支部管轄)
令和7年6月4日 広島法務局

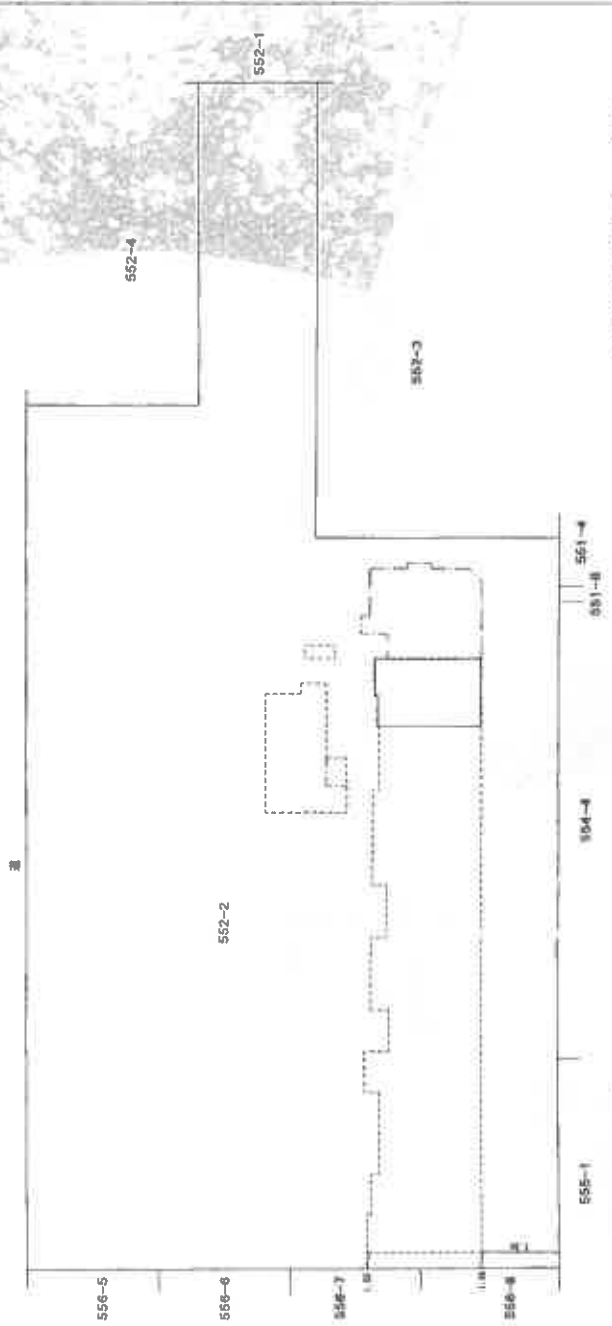
各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	大字兼崎間作 552番2の209
建物の所在	宇部市大字兼崎間作字崎拾貳拾三ノ五552番地2



求積表	
8.460 × 0.760	= 62.887600
0.300 × 3.420	= 1.026000
計	63.913600
取積値	63.91 m ²



建物の存する部分 2階

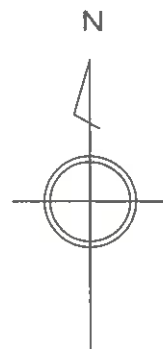
作製者

縮尺 1/250

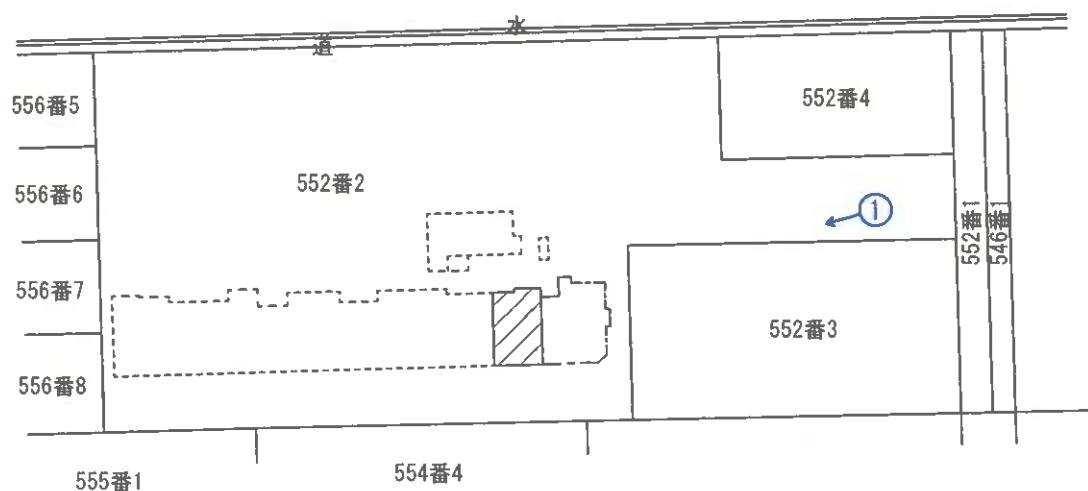
申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



建物の存する部分 2階



○→ は、写真撮影位置

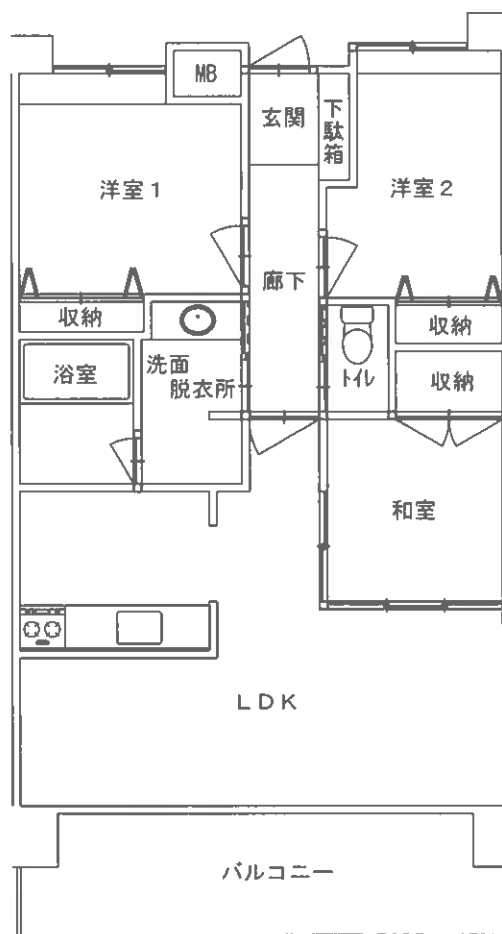
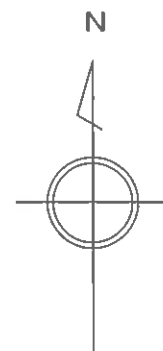
縮尺：約1/1,000

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(ㄱ)第47号

土地建物位置関係図



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47号	
家屋番号	大字妻崎開作 552番2の209	縮尺：約1/100
間 取 図		



① 本件マンション

現 況 写 真