

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 1 1 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 7 月 2 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所
開札期日	令和 7 年 7 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所
売却決定 期日	令和 7 年 8 月 5 日 午前 9 時 4 0 分 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 6 月 1 1 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, 2	15, 924, 000 12, 739, 200	一括	3, 184, 800	138, 921	32, 145
1	2, 455, 000				
2	13, 469, 000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 宇部市野原一丁目

地 番 2843番6

地 目 宅地

地 積 211.57平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

2 所 在 宇部市野原一丁目2843番地6

家屋 番号 2843番6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 61.56平方メートル

2階 56.81平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

物 件 明 細 書

令和 7年 4月30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 宇部市野原一丁目
地 番 2843番6
地 目 宅地
地 積 211.57平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3
- 2 所 在 宇部市野原一丁目2843番地6
家屋 番号 2843番6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 61.56平方メートル
2階 56.81平方メートル
共有者 A 持分10分の7
共有者 B 持分10分の3



令和6年（ケ）第74号
令和6年12月13日受理
令和7年1月30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 宇部市野原一丁目

地 番 2 8 4 3 番 6

地 目 宅地

地 積 2 1 1 . 5 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3

2 所 在 宇部市野原一丁目 2 8 4 3 番地 6

家屋 番号 2 8 4 3 番 6

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 1 . 5 6 平方メートル
2 階 5 6 . 8 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 7

共有者 B 持分 1 0 分の 3

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県宇部市野原一丁目18番12-1号		
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（共有者）A及び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 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（共有者）A及びB ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している。 ☐ 「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
■破産者A破産管財人弁護士事務所担当 事務員	1 本件建物には誰も住んでいません。 2 本件建物内の動産類は、債務者兼所有者（共有者）A及び同Bの物です。 3 屋根にソーラーパネルがありますが、リース物件ではなく、買い取った物と思われます。 （令和7年1月16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、関係人の陳述、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、債務者兼所有者（共有者）A及び同Bが動産類を置いて占有しているものと認められる。
- 3 本件建物に付合した差し掛けがある。
- 4 本件建物に付合したソーラーパネルがある。
- 5 本件土地の形状は、現地で概測した結果、概ね公図のと通りの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。
- 6 下記土地は、いずれも宇部市所有の公衆用道路である。

記

地番2843番1、地番2843番13、地番2843番16、地番2844番1

地番2843番2、地番2843番3、地番2844番3、地番2844番4

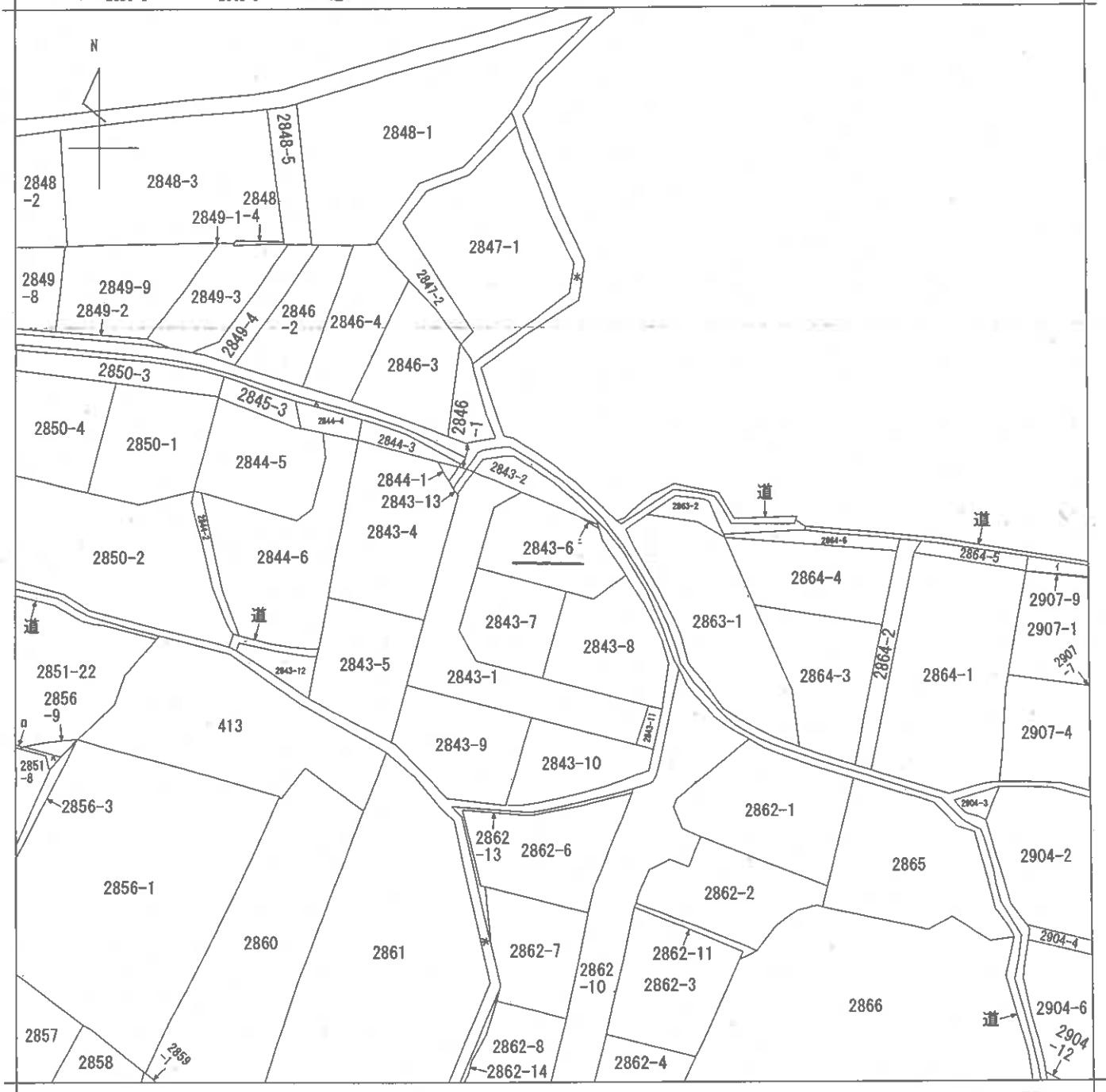
地番2845番3、地番2850番3、地番2863番2、地番2864番6

地番2864番5、地番2907番3、地番2907番9

- 7 上記意見は、あくまでも現況調査時に関係者から得た情報等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。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月19日(木) 10:50～11:00	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
6年12月19日(木) 12:25～13:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年12月23日(月)	執行官室	宇部市役所に間取図請求(郵送)
7年1月15日(水) 10:45～10:50	破産者A破産管財人弁 護士事務所	本件建物の鍵を借用
7年1月16日(木) 14:55～15:25	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
7年1月16日(木) 15:50～15:55	破産者A破産管財人弁 護士事務所	担当事務員から聞き取り(口頭)、本件建物の鍵を返 還
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)



A 大字神宇部

請求部	所在	宇部市野原一丁目			地番	2843番6		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	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)

(6 枚目)

土地所在図
土地積測量図

地番 2843番1, 2843番3ないし2843番12
土地の所在 宇都市野原一丁目

平成 31年 4月 11日測量

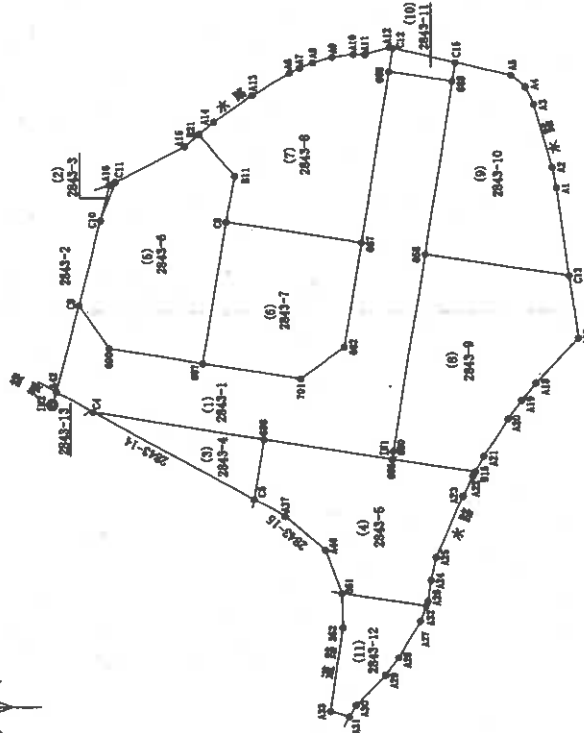
1/3

測量表

地番	測量界線	Σx	Σy	$\Sigma x \cdot r \cdot \sin \theta$	$\Sigma y \cdot r \cdot \sin \theta$	辺長
測量界線	-227219.981	-82892.038	-4.442	1006311.165602	15.903	
C4	-227235.673	-82894.668	-4.515	1025989.65355	11.940	
C5	-227247.455	-82896.603	-1.156	262008.057900	0.791	
C6	-227247.593	-82896.824	19.248	-4374061.870064	18.717	
C7	-227250.631	-82877.355	34.428	-7825784.724068	16.173	
C8	-227253.253	-82851.396	16.935	-3848761.092808	6.998	
C9	-227247.335	-82860.419	-14.866	3378268.882110	15.056	
C10	-227244.727	-82876.262	-25.803	883898.690751	10.994	
C11	-227243.065	-82886.222	-12.877	3292009.205545	4.097	
C12	-227239.028	-82882.139	-1.439	326996.901292	9.092	
C13	-227239.057	-82887.601	2.899	-488738.935243	8.774	
C14	-227221.399	-82886.240	5.401	-1277667.055799	5.003	
C15	-227218.050	-82882.050	-3.986	906093.639900	8.419	
C16	-227215.501	-82890.226	-10.028	2278528.074528	3.859	
合計				-763.847349		
面積				376.92㎡		

地番	測量界線	Σx	Σy	$\Sigma x \cdot r \cdot \sin \theta$	$\Sigma y \cdot r \cdot \sin \theta$	辺長
測量界線	-227220.655	-82874.028	0.283	-64303.448195	3.879	
C10	-227222.057	-82870.407	3.338	-765467.252355	0.823	
C11	-227221.502	-82870.690	-3.621	822709.058742	3.441	
合計				-1.815719		
面積				0.807655		

地番	測量界線	Σx	Σy	$\Sigma x \cdot r \cdot \sin \theta$	$\Sigma y \cdot r \cdot \sin \theta$	辺長
測量界線	-227219.981	-82892.038	-5.552	1283797.554322	16.873	
C4	-227235.673	-82894.668	-2.650	686265.078220	6.537	
C5	-227247.455	-82896.824	8.142	-1860162.849565	16.903	
合計				-99.837024		
面積				44.818120		



作成者 土地家屋調査士

(平成 31 年 4 月 15 日作成)

山口県土地家屋調査士会用紙

申請人

地図番号

縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

(7 枚目)

[illegible]

地 點	點 數	額	X_n	Y_n	$Y_n - \bar{Y} (n-1)$	$X_n - (\bar{X}n - \bar{Y}n - 1)$	迴 差
680	壹 萬 圓	-227247.456	-82995.603	-2.032	461766.28260	7.769	
B15	75557枚 票	-227285.122	-83997.866	0.207	-47041.10254	1.663	
A21	75557枚 票	-227258.908	-83998.746	4.872	-1107190.78376	4.091	
A30	75557枚 票	-227258.166	-83992.984	5.072	-1126853.41762	2.060	
A19	75557枚 票	-227260.358	-83991.324	3.271	-743365.451006	2.093	
A18	75557枚 票	-227259.712	-83989.713	6.738	-1304022.322536	5.668	
A17	75557枚 票	-227264.936	-83985.625	10.100	-2316895.640040	6.130	
C13	75557枚 票	-227263.036	-83979.635	8.231	-1870069.387186	13.352	
693	壹 萬 圓	-227260.951	-82977.585	-16.501	3704412.858531	18.717	
660	壹 萬 圓	-227247.593	-82995.624	-16.348	4374006.470064	0.791	
		合 計	233,739,9475	-467,470,968			
		合 計 面 額	233,739,9475				

[illegible]

季	測点	观测条件	Z_0	Y_0	$Y_0 \cdot r^{n-1}$	$Z_0 \cdot (Y_0 \cdot r^{n-1})$	边长
夏季	C9	全照测 雾上	-272116.650	-82982.000	-12.212	2774794.153900	8.003
	C90	全照测 雾上	-272231.339	-82988.240	-8.601	1272887.085799	8.774
	C97	全照测 雾上	-272230.057	-82987.001	11.990	-4774486.393480	13.697
	B11	77°57'57" 雾上	-272732.031	-82974.260	17.742	-4774186.484842	4.409
	B21	77°57'57" 雾上	-272233.005	-82969.019	6.178	-1085311.260910	5.065
	B21	77°57'57" 雾上	-272230.800	-82966.072	2.768	-829675.088400	1.724
	A18	77°57'57" 雾上	-272723.455	-82967.181	-4.335	996503.382425	7.179
	C11	全照测 雾上	-272732.057	-82970.407	-6.877	1642000.086969	8.879
	C10	全照测 雾上	-272720.805	-82974.028	-11.653	3547002.409245	8.281
	合 计						
211.579120							211.57

地 帯	602849-7	集 計 額	Σ	Y ₀	Y ₀ -Y ₀₋₁	Σ ₀ -Y ₀₋₁	逆 算
測 点	607	全額 積上	-227330.057	-82987.661	-14.889	338322.18673	9.092
	701	全額 積上	-227339.028	-82989.139	1.439	338994.961392	4.997
	602	全額 積上	-227343.085	-82996.212	12.617	382650.008545	10.094
	607	全額 積上	-227344.727	-82976.282	11.972	2783675.871644	12.588
	C8	72555577積上	-227332.301	-82974.260	-11.399	2690230.999099	13.997
						-330.720709	
						165.3603545	
						105.36	

作者

(平成 31 年 4 月 15 日作成)

山口県土地家屋調査士会紙

人
類
中

南翔區

1/ 縮尺

縮小 (A3→A4)

土地積測所在圖

2843番1,
2843番3ないし2843番12

宇部市野原一丁目

土地の所在

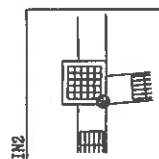
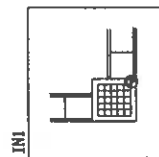
 $\frac{3}{3}$

地 帶	02545-10	區 界 限	X ₀	Y ₀	Y ₀ , r°-12'	X ₀ , r°-16'-1'	面 積
測 定	628	區 界 限	-27°28'0.431	-83°57'.355	-18.127	4119372.193137	13.362
C13		75°55'~77°23' 東	-27°28'3.806	-83°59'.523	6.046	-1374036.971076	8.291
A1		75°55'~76°48' 東	-27°28'2.682	-83°57'.300	10.121	-2500138.654522	1.947
A2		75°55'~76°48' 東	-27°28'2.238	-83°56'.402	7.691	-2717874.287008	6.013
A3		75°55'~76°48' 東	-27°28'0.543	-83°56'.618	7.428	-1683002.045204	1.802
A4		75°55'~76°48' 東	-27°28'5.904	-83°50'.974	2.732	-620074.057728	1.688
A5		75°55'~76°48' 東	-27°28'5.616	-83°50'.886	2.333	-630194.381128	6.226
C15		75°55'~76°48' 東	-27°28'3.641	-83°55'.841	-0.510	116899.305910	1.778
589		區 界 限	-27°28'5.263	-83°51'.396	-17.714	4025504.123642	16.173
				合 計		-351.676977	
				合 計		130.939885	
				合 計		140.85 呎	

地 帶	002545-11	種 別	種 類	X_n	Y_n	$Y_n - Y_{n-1}$	$X_n - (Y_n - Y_{n-1})$	功 率
605	605	605	605	-27747.335	-82950.419	-3.168	72484.403980	5.958
609	609	609	609	-27755.253	-82951.395	0.778	-176603.008354	1.778
C15	79999999	79999999	79999999	-27755.541	-82959.541	3.180	-72444.828708	6.015
C12	79999999	79999999	79999999	-27747.699	-82958.208	-0.778	176706.709822	2.241
				合 計		-24.106740	12.052870	
				合 計		12.052870	12.052870	

[illegible]

測点	振数	速度	振幅
T11	全周波	-237247.524	-22995.681
T12	全周波	-237216.235	-22991.410



作者

平成 21 年 4 月 15 日作成)

川口集一郎家庭調査士会紙

人
類
母

考

二、

(9 枚目)

縮小 (A3→A4)

各階平面図

建物図面

2843番6

(各階平面図)

宇部市野原一丁目 2843番地6

変置番号

建物の所在

1階



求積表

イ	0.45	×	1.05	=	0.4725
ロ	0.45	×	3.75	=	1.6875
ハ	9.00	×	6.60	=	59.4000
ニ					61.5600
延面積					61.55 m ²

2階



求積表

イ	1.95	×	3.75	=	7.3125
ロ	7.50	×	6.60	=	49.5000
ハ					56.8125
延面積					56.81 m ²

2843-2 2843-3
(道路) (道路)

2843-1 2843-6
(道路) (道路)

2843-7 2843-8



作製者
土地家屋
調査士

6日作図

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

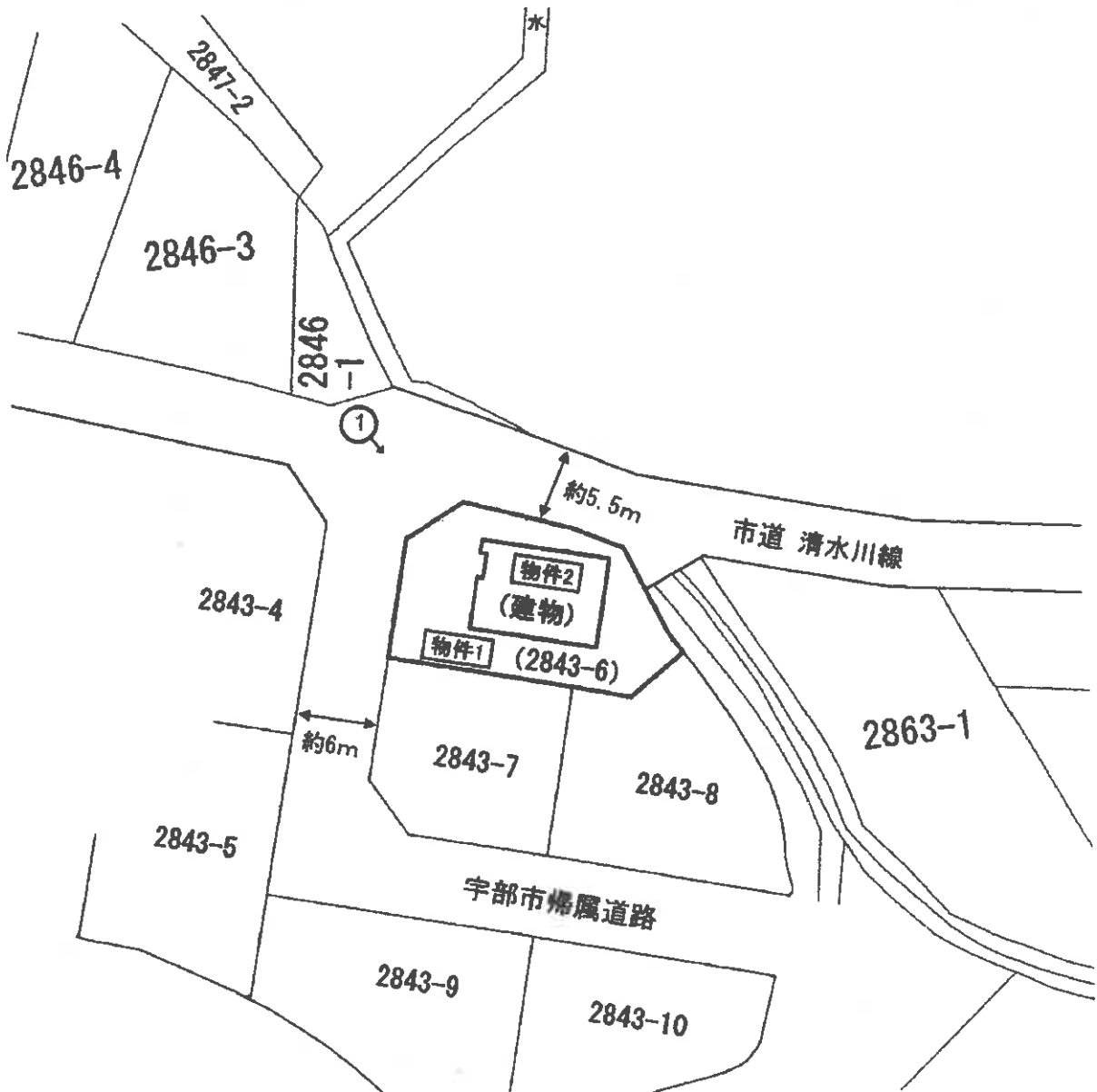
縮小 (A3-A4)

(10 枚目)

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



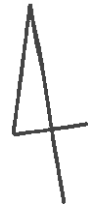
※ 評価人作成図面

↑
○ 写真撮影位置方向

本図は法務局備付の地図に準ずる図面・地積測量図・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。

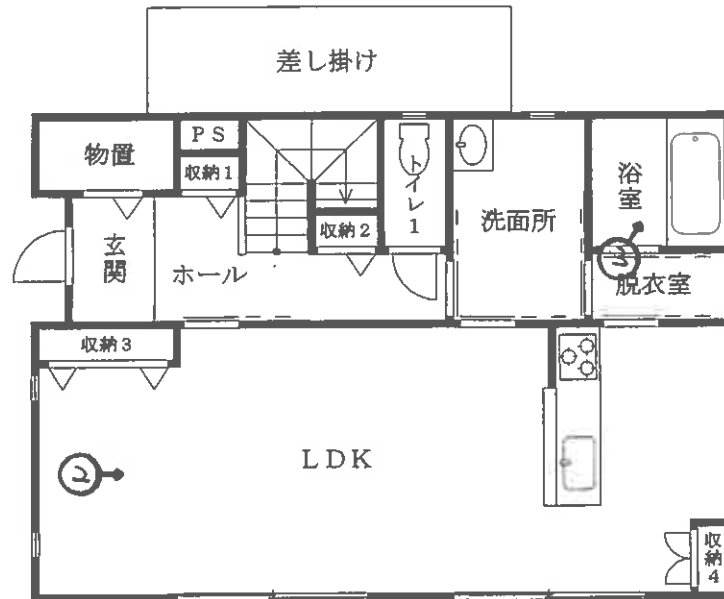
（ // 教目 ）

建物間取図

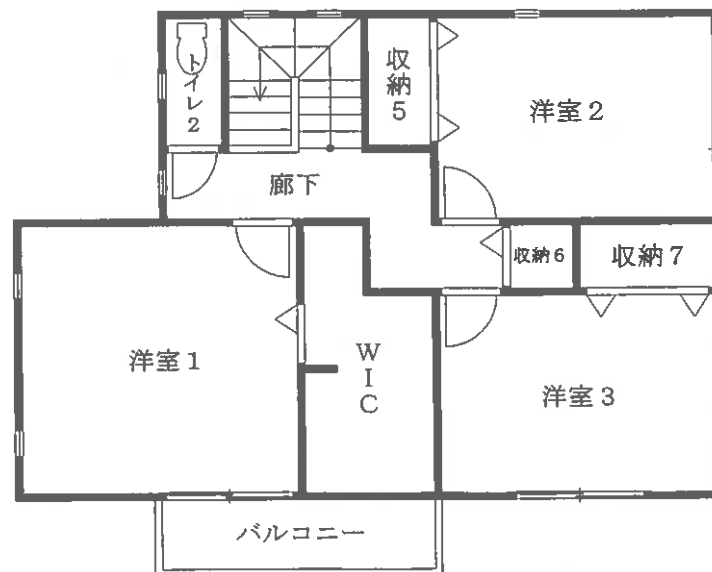


物件 2

1 階



2 階



縮尺 約 1/100

※ 評価人作成図面

↑
写真撮影位置方向

(2 枚目)



写真 1

本件物件の外観



写真 2

1 階
LDK



写真 3

1 階
浴室

令和6年(ケ)第74号

令和7年1月16日 現地調査

令和7年2月3日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

中野 亘

第1 評価額

一括価格	
金 15,924,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,455,000 円
物件2(建物)	金 13,469,000 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 地番 地目 地積	宇部市野原一丁目 2843番6 宅地 211.57 m ²	左記に同じ
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市野原一丁目 2843番地6 2843番6 居宅 軽量鉄骨造かわら・亜鉛メ ッキ鋼板ぶき2階建 1階 61.56 m ² 2階 56.81 m ² 合計 118.37 m ²	左記に同じ
番号	特記事項		
1	法務局備付けの地図に準ずる図面、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。		
2	法務局備付け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。		

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『東新川』駅の東方約1,300m【道路距離】 宇部市立 神原小学校の南東方約1,500m【道路距離】 マックスバリュ 恩田店の北東方約600m【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ市街地内の住宅地域である。	
主な公法上の 規制等 (道路幅員等の個別 的な条件を考慮し 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	都市計画区域(非線引区域) 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 無 日影規制(4h-2.5h-4m) 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	規模 : 211.57 m ² 間口 : 約 12 m 奥行 : 約 20 m	形状 : ほぼ台形 接面状況 : 角地 地勢 : 一部に段差あり
接面道路の状況	西側 幅約6m舗装道路に対して概ね等高接面 ※1 ※1 宇部市帰属道路〔建築基準法第42条1項2号道路〕 北側 幅約5.5m舗装市道に対して約0.5m高位接面 ※2 ※2 市道 清水川線〔建築基準法第42条1項1号道路〕	
土地の利用状況等	本件土地は、物件2建物の敷地として利用されている。 東側及び南側、道路を挟んで西側及び北側の四方が戸建住宅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 : あり（引込可能） 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、通常の費用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	①【土壌汚染について】 閉鎖登記簿や古地図等の資料によると、目的土地を含む一帯は、かつて田地であったが、昭和42年頃に宅地へ地目変更されている。令和元年には一帯が分譲開発され、区画割りされた目的土地に目的建物が建築されて調査時点に至っている。土壌汚染の端緒は認められなかったが、専門的な調査を経たおらず、不確定な部分もあるため、評価上考慮外とした。 ②【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・地域交流文化課に確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であることが判明した。 ③【土砂災害警戒区域について】 目的物件は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の範囲に含まれない。 ④【敷地内の高低差について】 目的土地は西側駐車場部分は道路と等高であるが、建物敷地及び庭部分については盛土により約0.5m程度高位となっている。 ⑤【物置について】 目的土地の北側には、差し掛けが設置されている。
----------------	---

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）： 令和元年11月30日 新築 経過年数： 約5年 経済的残存耐用年数： 約25年
仕 様	構 造： 軽量鉄骨造
	屋 根： かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁： 外壁タイル 他
	内 壁： クロス貼 他
	天 井： クロス貼 他
	床： フローリング 他
	設 備： 電気、水道、下水等
	そ の 他： —
床面積（現況）	1階 約 61.56 m ² 2階 約 56.81 m ² 合計 約 118.37 m ²
現況用途等	現況用途： 居 宅 間取り： 別添建物間取図参照
品 等	中 等
保守管理の状態	普 通
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・太陽光発電設備、IHヒーター、換気扇、エアコン、照明、給湯設備等が見られたが、動作は未確認である。 ・いわゆるオール電化住宅であり、都市ガスは引込可能であるが、利用していない。 ・建物南側及び東側の屋根にはソーラーパネルが設置されている。 ・建物1階のLDKには備品等が見られた。 ・建物2階の洋室2バーベキュー式が残置されていた。 ・昭和56年6月の新耐震基準の施行以降に竣工した建物である。 ・平成18年9月に石綿障害予防規則改正によりアスベスト含有量0.1重量％超の建材が禁止された以降に竣工した建築物であるが、実地目視調査でのアスベスト等有害物質の使用の有無については不明である。 ・目的物件について、目視の範囲内ではシロアリの存在については確認できなかった。

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	30,700	105 / 100	211.57	100 / 100	6,820,000

(百円単位を四捨五入)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査価格 宇部(県) － 13

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 32,300 \text{ 円/㎡} \times 100.8 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 103 = 30,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： 方位による補正

◇ 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	方 位	+ 2	102 / 100
画 地	角 地	+ 3	103 / 100
個 別 格 差 (相乗積)			105 / 100

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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価額を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現 況 延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	118.37	0.833	19,720,000

(百元単位を四捨五入)

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現働率

物件・2

- ・残価率 : 0%
- ・経過年数 : 5 年
- ・観察減価率 : 0%
- ・経済的全耐用年数 : 30 年
- ・経済的残存耐用年数 : 25 年

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。

$$\text{※現価率} = \left\{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 25 \text{ 年}}{\text{全耐用年数 } 30 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - \text{觀察減価率 } 0\%) = 0.833$$

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×イ＝ウ
1	6,820,000	40%	法定地上権	2,728,000

(百円単位を四捨五入)

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)×ウ ×エ×オ
1	6,820,000	▲ 2,728,000		1.00	0.60	2,455,000
2	19,720,000	+ 2,728,000	1.00	1.00	0.60	13,469,000
一 括 価 格 (合 計)						15,924,000

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 地価調査価格【宇部(県)－13】

所 在 : 宇部市東梶返3丁目4312番6

価 格 : 32,300 円/㎡

位 置 : JR宇部線「東新川」駅の東方、道路距離約1,500mに位置する。

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 201 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 道 路 : 東側 4 m 私道 に接面

用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域
(建蔽率 60% 、 容積率 200%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い小規模住宅団地

2 固定資産税評価額(令和6年度)

物件1 : 4,507,710 円

物件2 : 9,130,636 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。

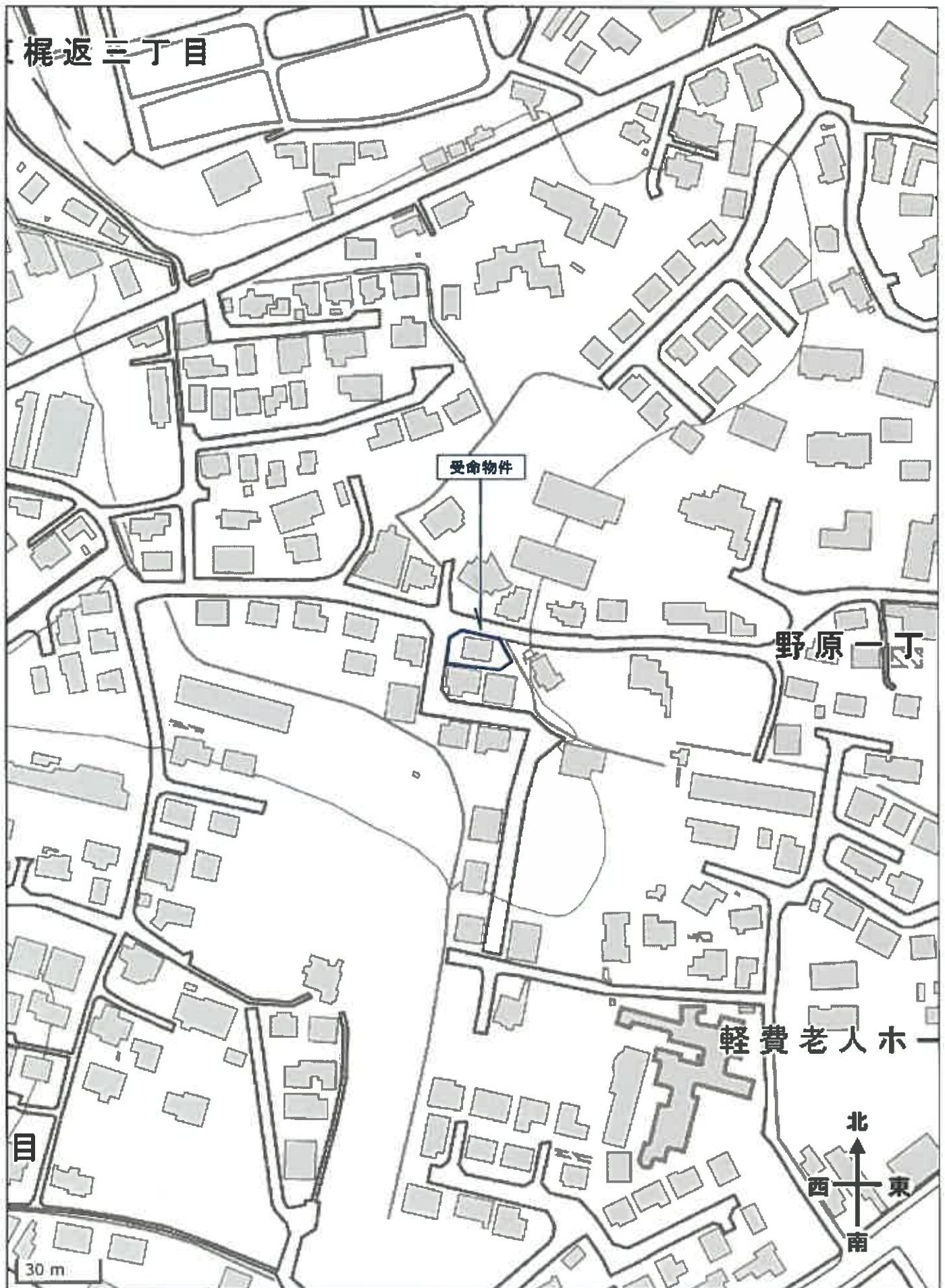
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(地理院地図)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 土地所在図・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

以 上

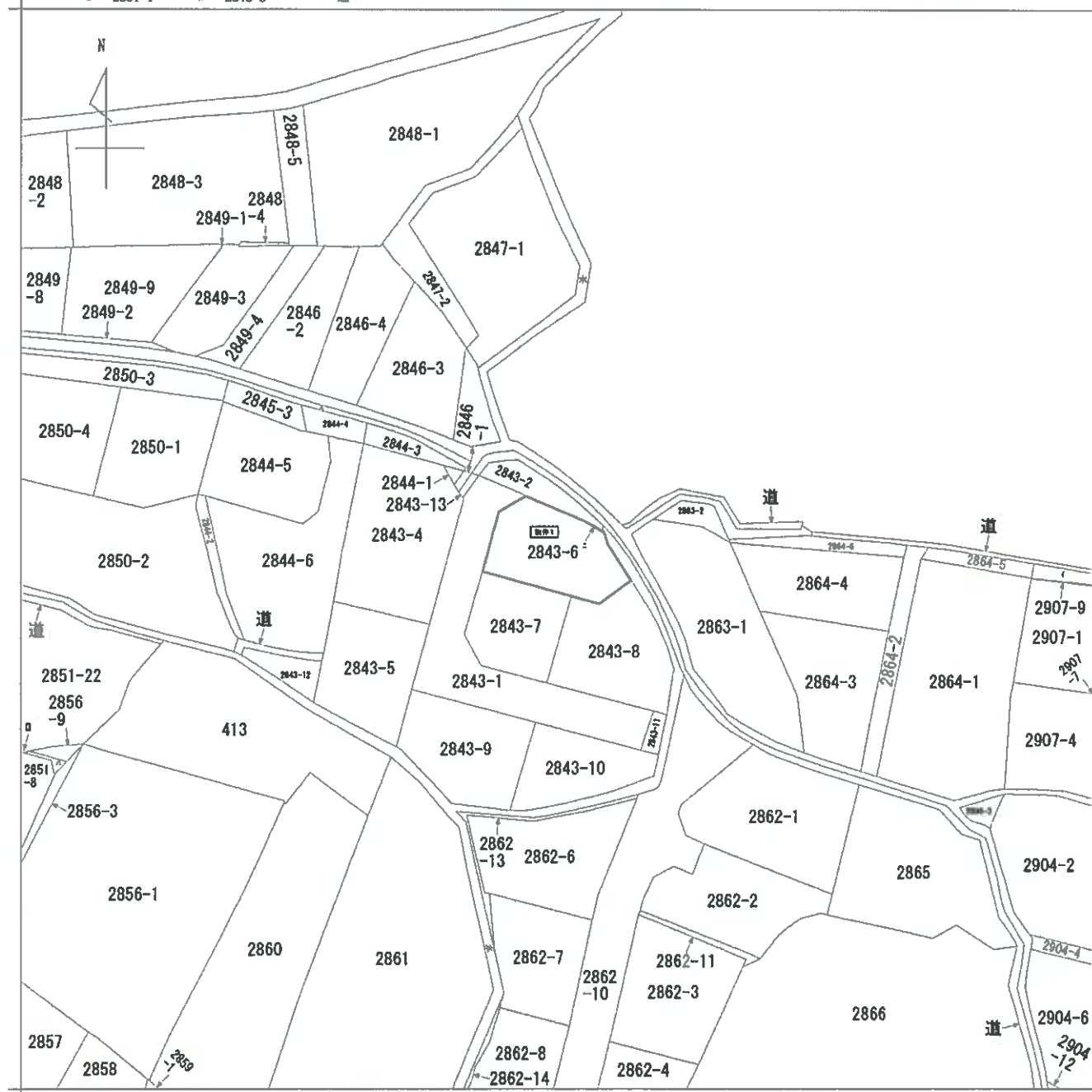


受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。



受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したもので、実際の規模・形状とは異なることがある。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番区域見出

野原
丁
目

大字沖字部

請求部分	所在地	宇部市野原一丁目				地番	2843番6			
出力縮尺	縮尺不明	精度区		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					備考 年月日 (原図)			補記事項		

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31年4月25日

土地所在図
土地積測量図

地番 2843番1, 2843番3ないし2843番12
土地の所在 宇都市野原一丁目

1/3

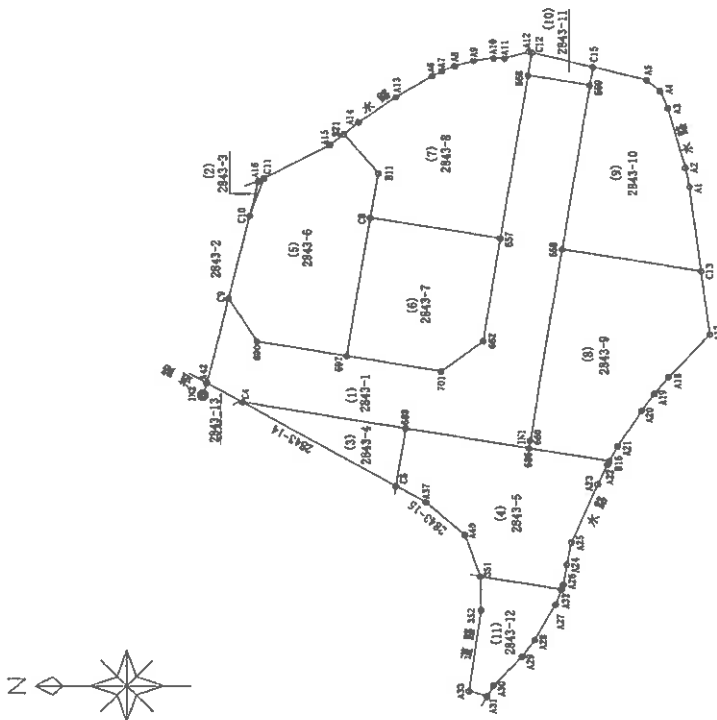
平成 31年 4月 11日測量

求積表

地番	(1)2843-1	測量点	境界線	Xn	Yn	$\sum X_n \cdot Y_{n-1} - \sum Y_n \cdot X_{n-1}$	辺長
CA	全部測量点	-227219.981	-82992.088	-4.442	100931.155602	15.903	
588	全部測量点	-227235.673	-82994.668	-4.515	1025969.053595	11.940	
565	全部測量点	-227247.455	-82996.603	-1.155	282698.057980	0.791	
560	全部測量点	-227247.593	-82996.824	19.249	-437400.1570004	16.717	
559	全部測量点	-227250.631	-82977.355	34.428	-7623784.724068	16.173	
569	全部測量点	-227253.253	-82961.396	16.935	-3848761.092808	5.998	
568	全部測量点	-227247.335	-82960.419	-14.855	3378268.882110	16.056	
557	全部測量点	-227244.727	-82976.282	-25.803	5865595.690781	10.094	
562	全部測量点	-227243.085	-82985.222	-12.877	292209.205545	4.997	
701	全部測量点	-227239.028	-82989.139	-1.439	325996.961292	9.092	
697	全部測量点	-227230.057	-82987.661	2.899	-658739.935243	8.774	
690	全部測量点	-227221.399	-82986.240	5.601	-1272667.055799	5.003	
C3	全部測量点	-227218.650	-82982.060	-3.955	905693.538900	8.419	
A12	全部測量点	-227216.601	-82990.225	-10.028	2278528.974828	3.859	
合計						376.923745	
合計面積						376.92 ㎡	

地番	(2)2843-3	測量点	境界線	Xn	Yn	$\sum X_n \cdot Y_{n-1} - \sum Y_n \cdot X_{n-1}$	辺長
C10	全部測量点	-227220.565	-82974.028	0.283	-6303.448195	3.879	
C11	全部測量点	-227222.037	-82970.407	3.338	-758467.226265	0.623	
A16	全部測量点	-227221.502	-82970.590	-3.621	822769.058742	3.441	
合計						-1.615719	
合計面積						0.8078585	0.80 ㎡

地番	(3)2843-4	測量点	境界線	Xn	Yn	$\sum X_n \cdot Y_{n-1} - \sum Y_n \cdot X_{n-1}$	辺長
CA	全部測量点	-227219.981	-82992.088	-5.552	1263797.534322	16.873	
C5	全部測量点	-227234.759	-83000.730	-2.580	586265.678220	5.637	
588	全部測量点	-227235.673	-82994.668	8.142	-1850152.848566	15.903	
合計						-89.637024	
合計面積						44.8185120	44.81 ㎡



作成者

(平成 31年 4月 15日作成)

山口県土地家屋調査士会用品

申請人

地図番号

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。

登記年月日：平成31年4月25日

土地所在図
土地積測量図

地番
284番1,
284番ないし284番12

土地の所在
宇部市野原一丁目

2 / 3

地番	測量点	境界線	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	辺長
657	C3	境界線	-227232.301	-82974.250	-6.343	1441334.489249	12.588
		境界線	-227244.727	-82976.262	13.631	-3143021.419137	16.056
658	C3	境界線	-227247.335	-82969.419	18.054	-4102723.360990	2.241
		境界線	-227247.699	-82958.206	2.287	-1191715.487613	0.321
A12	境界線	境界線	-227247.387	-82958.132	-0.573	1306112.752781	2.372
		境界線	-227245.106	-82958.781	-0.626	142265.436356	1.041
A10	境界線	境界線	-227242.065	-82958.768	-0.239	54311.331535	1.981
		境界線	-227242.101	-82959.020	-0.762	173158.480952	1.866
A8	境界線	境界線	-227240.314	-82959.520	-0.975	221559.095160	1.318
		境界線	-227239.085	-82959.995	-0.962	218603.999770	1.056
A7	境界線	境界線	-227238.148	-82960.482	-2.511	570594.989628	3.972
		境界線	-227234.730	-82962.506	-4.470	1016739.243100	4.297
A13	境界線	境界線	-227231.197	-82964.582	-3.865	810306.448302	1.791
		境界線	-227229.800	-82966.072	-4.967	1128650.416600	5.065
B21	境界線	境界線	-227229.800	-82966.072	-4.967	1128650.416600	5.065
		境界線	-227233.095	-82969.919	-8.178	1858312.260910	4.403
B11	境界線	境界線	-227233.095	-82969.919	-8.178	1858312.260910	4.403
		境界線	-227233.095	-82969.919	-8.178	1858312.260910	4.403
合計面積							210.77 ㎡

地番	(22243-9)	測量点	境界線	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	辺長
585	C3	境界線	境界線	-227247.455	-82956.803	-2.032	461766.320560	7.769
			境界線	-227255.122	-82957.856	0.207	-47041.010254	1.658
A21	境界線	境界線	-227255.908	-82996.396	4.872	-1107190.837716	4.091	
		境界線	-227258.166	-82992.984	5.072	-1152653.417952	2.060	
A19	境界線	境界線	-227259.385	-82991.324	3.271	-743365.451606	2.093	
		境界線	-227260.722	-82989.713	5.738	-1304022.023936	5.688	
A17	境界線	境界線	-227264.636	-82985.546	10.190	-2315826.403400	6.120	
		境界線	-227263.806	-82979.623	8.231	-1707060.487186	13.352	
658	C3	境界線	-227250.631	-82977.355	-16.301	3704412.335931	18.717	
		境界線	-227247.593	-82995.924	-19.248	4374061.970064	0.791	
合計面積								233.73㎡

地番	測量点	境界線	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1 (Xn-1, Yn-1)	辺長
688	C3	境界線	-227235.673	-82994.588	-3.827	824183.785971	5.637
		境界線	-227234.759	-83000.210	-7.124	1618820.423116	3.237
A37	境界線	境界線	-227237.594	-83001.192	-4.746	1078469.621124	4.909
		境界線	-227241.330	-83004.976	-7.208	1637955.506540	4.288
A40	境界線	境界線	-227242.811	-83009.000	-6.300	1204386.698300	7.877
		境界線	-227250.684	-83010.276	-0.803	182482.218952	0.507
A32	境界線	境界線	-227250.767	-83009.803	2.442	187482.218952	1.994
		境界線	-227251.084	-83007.834	4.091	-929684.184644	2.174
A26	境界線	境界線	-227251.557	-83005.712	7.760	-1753472.082320	6.166
		境界線	-227254.029	-83000.014	7.481	-1700057.390949	2.047
A23	境界線	境界線	-227254.920	-82998.231	2.218	-604051.412560	0.426
		境界線	-227255.122	-82997.856	1.826	-369971.338616	7.759
B15	境界線	境界線	-227255.122	-82997.856	1.826	-369971.338616	7.759
		境界線	-227247.455	-82996.603	3.188	-724464.886540	11.940
686		境界線	-227247.455	-82996.603	合計	-379.214540	11.940
					面積	189.6072790	139.60㎡

地番	測量点	境界線	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	辺長
690	C3	境界線	-227218.650	-82982.060	-12.212	274794.153900	6.093
		境界線	-227221.999	-82988.210	-6.601	1272657.655799	8.774
697	C3	境界線	-227230.057	-82991.661	11.990	-2724688.383430	13.597
		境界線	-227232.301	-82974.250	17.742	-4031658.484342	4.403
B11	境界線	境界線	-227233.095	-82966.919	8.178	-1858312.260910	5.065
		境界線	-227239.800	-82966.072	2.768	-628972.086400	1.724
A15	境界線	境界線	-227238.455	-82967.151	-4.335	985035.332425	7.179
		境界線	-227232.057	-82970.407	-6.877	1588008.086989	3.879
C10	境界線	境界線	-227230.655	-82974.028	-11.653	2647802.409246	8.281
		境界線	-227230.655	-82974.028	-11.653	2647802.409246	8.281
合計面積							211.67㎡

地番	測量点	境界線	Xn	Yn	Yn-1	Xn-1	辺長	
697	701	境界線	-227230.057	-82987.661	-14.889	3383228.318673	9.092	
		境界線	-227239.028	-82989.139	1.439	-326896.961292	4.997	
692	697	境界線	-227243.085	-82986.222	12.877	-2926209.205545	10.094	
		境界線	-227244.727	-82976.262	11.972	-2720573.871644	12.588	
C8	境界線	境界線	-227232.301	-82974.250	-11.399	2590228.999099	13.597	
		合計	-330.720709					
			合計面積					165.3603545
			境界線					165.36㎡

作成者

申請人

地図番号

縮尺

(平成31年4月13日作成)

山口県土地家屋調査士会用紙

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

土地所在図
地積測量図

地番
2843番1,
2843番3ないし2843番12

土地の所在
宇都市野原一丁目

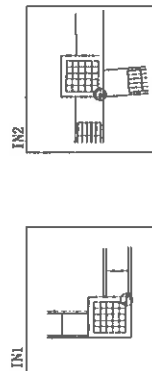
3 / 3

地番	測量	境界線	Xn	Yn	Yn-r(Yn-1)	Xn-r(Xn-1)	辺長
555	全測量	-227250.531	-82971.355	-18.127	4119372.168137		13.352
C13	境界線	-227253.806	-82979.523	6.046	-1374036.971076		9.291
A1	境界線	-227282.682	-82971.309	10.121	-2300125.604522		1.947
A2	境界線	-227282.288	-82969.402	7.691	-1741874.257008		6.013
A3	境界線	-227260.643	-82963.618	7.429	-1688092.056204		1.802
A4	境界線	-227259.904	-82961.974	2.732	-620874.057128		1.686
A5	境界線	-227258.616	-82960.866	2.333	-530194.351128		5.226
C15	境界線	-227253.541	-82959.541	-0.510	118599.305910		1.778
559	全測量	-227253.253	-82961.396	-17.714	4024584.123642		16.173
合計							-361.679977
合計面積							180.8398865
合計地積							180.83㎡

地番	測量	境界線	Xn	Yn	Yn-r(Yn-1)	Xn-r(Xn-1)	辺長
558	全測量	-227247.335	-82960.419	-3.188	724464.503980		5.998
559	全測量	-227253.253	-82961.396	0.778	-176803.030834		1.778
C15	境界線	-227253.541	-82959.541	3.188	-124484.285705		6.016
C12	境界線	-227247.699	-82958.208	-0.718	174798.709822		2.241
合計							-24.105740
合計面積							12.0628700
合計地積							12.05㎡

地番	測量	境界線	Xn	Yn	Yn-r(Yn-1)	Xn-r(Xn-1)	辺長
351	全測量	-227242.811	-83009.000	-1.978	449486.280158		3.255
352	全測量	-227242.872	-83012.254	-11.108	2524213.822176		7.936
A31	境界線	-227241.733	-83020.108	-8.389	1904330.898137		1.810
A31	境界線	-227243.462	-83020.643	0.533	-121120.765246		1.241
A30	境界線	-227244.095	-83019.575	3.880	-881702.048600		3.916
A29	境界線	-227246.821	-83016.763	4.416	-1003421.961536		2.003
A28	境界線	-227248.021	-83015.159	5.082	-1150329.482302		4.000
A27	境界線	-227250.032	-83011.701	4.893	-1109661.906286		1.628
A32	境界線	-227250.594	-83010.276	2.701	-813803.827384		7.877
合計							-114.030853
合計面積							57.0154265
合計地積							57.01㎡

引張点座標	X座標	Y座標
IN1	-227247.524	-82995.881
IN2	-227216.233	-82991.410



作成者

申請人

縮尺
1/

(平成31年4月18日作成)

山口県土地家屋調査士会用品紙

地図番号

登記年月日：昭和41年11月9日

前	2843	後	2843-1	新	2843-1-2
---	------	---	--------	---	----------

地積測量

地番	2843-1-2
土地の所在	中子部至見内

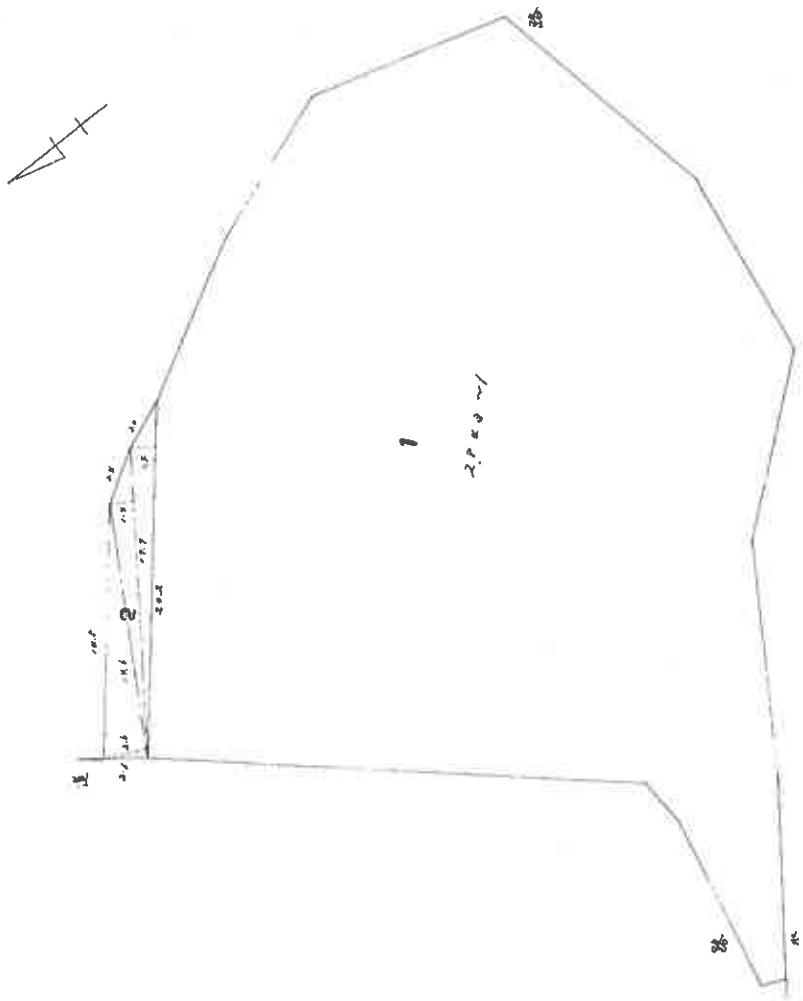
野原一丁目

昭和41年11月9日登記

昭和41年	11月	9日
作製年	月	日

2水積

2843-1-2-2843-1-2
2843-1-2-2843-1-2
2843-1-2-2843-1-2
2843-1-2-2843-1-2
2843-1-2-2843-1-2
2843-1-2-2843-1-2
2843-1-2-2843-1-2
2843-1-2-2843-1-2
2843-1-2-2843-1-2
2843-1-2-2843-1-2



作製者	申請人
-----	-----

0034919

地番	2843-1-2
----	----------

各階平面図

1階



求積表

イ	0.45	×	1.05	=	0.4725
ロ	0.45	×	3.75	=	1.6875
ハ	9.00	×	6.60	=	59.4000
ニ					61.5600
床面積					61.56 m ²

2階



求積表

イ	1.95	×	3.75	=	7.3125
ロ	7.50	×	6.60	=	49.5000
ハ					56.8125
床面積					56.81 m ²

建物図面

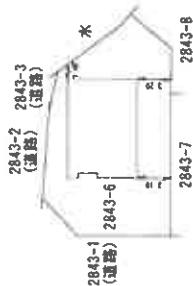
(各階平面図)

2843番 6

宇部市野原一丁目 2843番地 6

家屋番号

建物の所在



作製者
土地家屋
調査士

令和元年12月6日(製)

縮尺 1/250

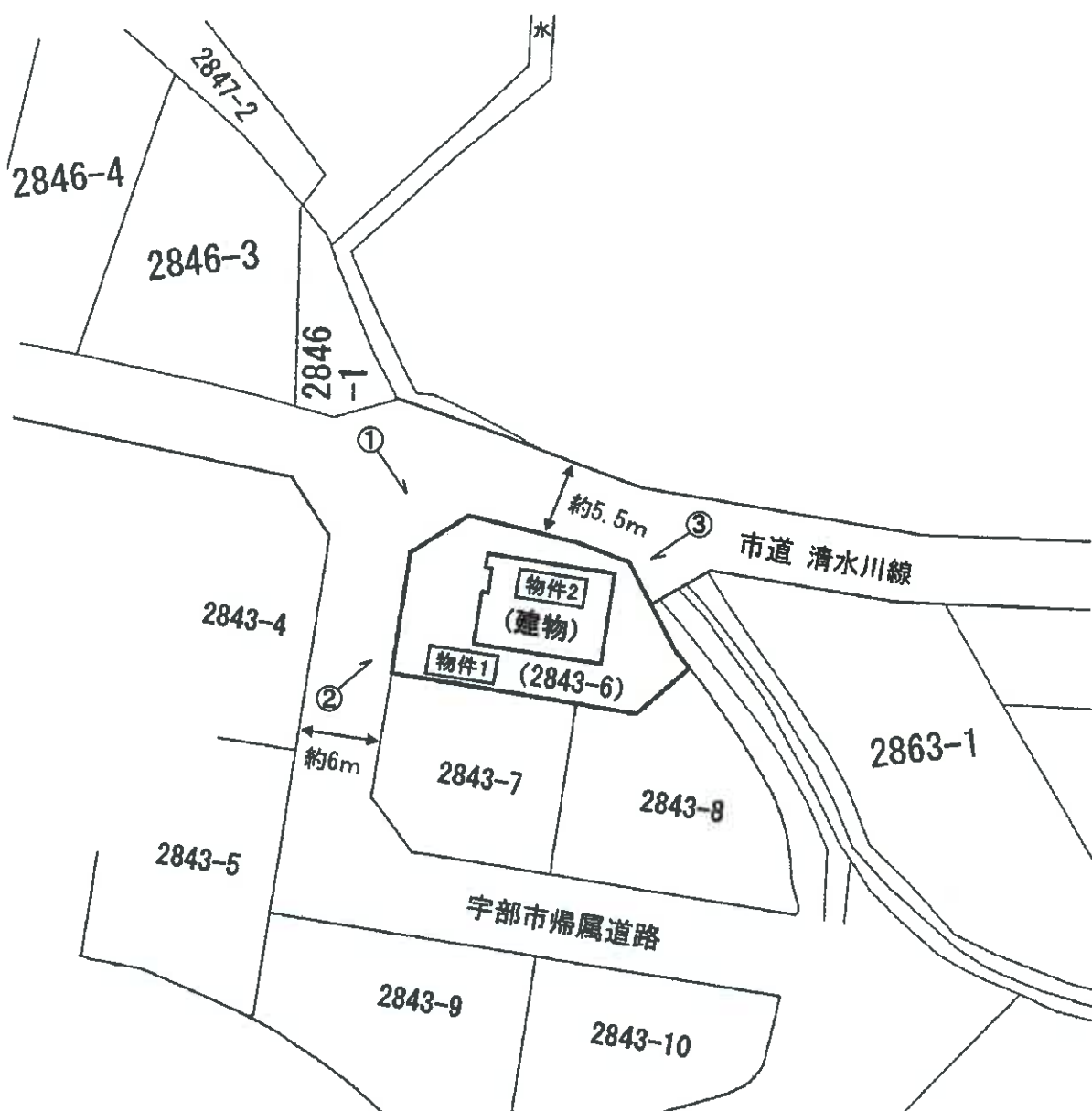
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

4

縮尺約1/500



写真撮影位置



本図は法務局備付の地図に準ずる図面・地積測量図・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。

建物間取図

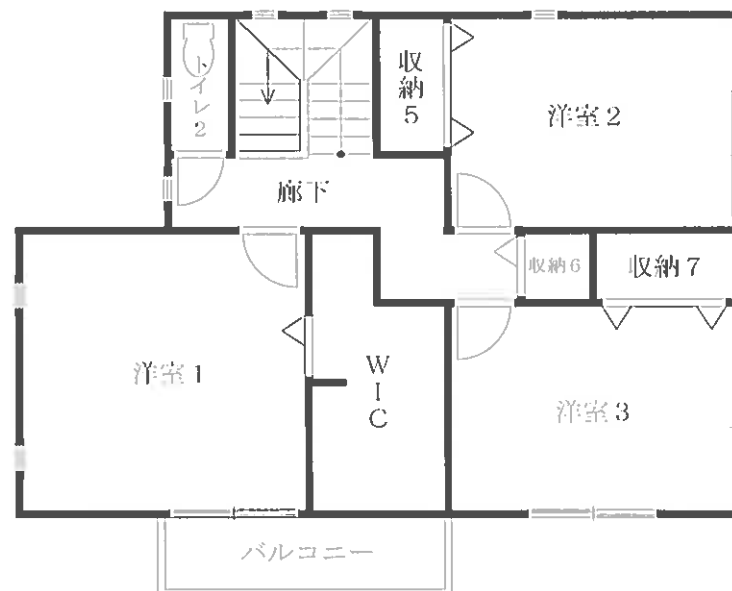


物件 2

1 階



2 階



縮尺 約 1 / 1 0 0

現況写真

①



②



③

