

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17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10月 8日 午前 8時30分から 令和 7年10月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月21日 午前10時00分 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年11月11日 午前 9時40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 9月17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	5,100,000 4,080,000	一括	1,020,000	61,524	17,329
1	3,009,000				
2	2,091,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 宇部市明治町二丁目
地 番 9番74
地 目 宅地
地 積 466.11平方メートル
- 2 所 在 宇部市明治町二丁目9番地74
家屋 番号 9番74の4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 92.23平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 10.90平方メートル
(現況)
不存在



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 4 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 1, 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

【物件番号 1】

本件土地の一部は月極駐車場として利用されている。

《 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。



※11※

物 件 目 録

- 1 所 在 宇部市明治町二丁目
地 番 9番74
地 目 宅地
地 積 466.11平方メートル
- 2 所 在 宇部市明治町二丁目9番地74
家屋 番号 9番74の4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 92.23平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 10.90平方メートル
(現況)
不存在



令和 7 年（ケ）第 6 号
令和 7 年 3 月 26 日受理
令和 7 年 5 月 7 日提出

現 況 調 査 報 告 書

山口地方裁判所

執行官 大 森 幹 也

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|----------------|
| 1 | 所 在 | 宇部市明治町二丁目 |
| | 地 番 | 9番74 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 466.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市明治町二丁目9番地74 |
| | 家屋 番号 | 9番74の4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 92.23平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 10.90平方メートル |



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、一戸建ての居宅とその敷地である。

本件建物には、物件所有者が居住している。

■物件1（土地）について

（形状）

本土地に関しては、正確な図面（精度の高い「公図」又は「地積測量図」）がなく、本土地の正確な形状及び地積を把握するには、専門家の調査を要する。

（その他の事項）

以下のとおりの建物登記がある。

所 在 宇部市明治町二丁目9番地74

家屋番号 9番74の3

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 33.71㎡

（附属建物の表示）

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 33.71㎡

符 号 2

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1.98㎡

■物件2（建物）について

（種類、構造及び床面積の概略）

符号1の附属建物は、存在しない。

本建物に関する「建物図面・各階平面図」が存在せず、本建物（主である建物）の形状及び床面積並びに土地との位置関係を正確に把握するには、専門家の調査を要する。

（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

■物件所有者

私は、本件不動産の所有者です。

この家に住んでいます。

家の裏側の土地（物件1の土地の北東側部分）について、月極駐車場で近所の方に使ってもらっています。1台分月額2,500円で、今は4台分の利用があります。

(令和7年4月24日面談聴取)

(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

■物件2（建物）の存否について

物件1（土地）上には、木造瓦葺平家建の建物（居宅）1棟が存在する。

また、物件1（土地）を「所在」として物件2（建物）（主である建物及び符号1の附属建物）が登記されている。

物件1（土地）上にある建物が、物件2（建物）（主である建物あるいは附属建物）であるか否かについて、通常、登記事項の内容及び当該建物に関する「建物図面（各階平面図）」を第一次的な資料として判断をすることになるが、本件においては、当該建物に関する「建物図面（各階平面図）」は存在しない。

したがって、登記事項（閉鎖されたものを含む。）の内容、本件不動産所有者の陳述、課税関係資料、現場の状況等を基に慎重に調査・検討し、物件1（土地）上の建物を物件2（建物）（主である建物）と認めたものである。

■物件の占有について

物件所有者本人の陳述、不動産登記事項証明書の内容、住民票の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

物件2の土地の北東側部分（空き地部分）の駐車場としての使用状況等について、独立した占有があるものとは認めなかった。

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月28日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→4月7日受領 (郵券: 110円+110円使用)
" 16:20 - 16:30	山口地方法務局 ■本局 □宇部支局	登記事項証明書等交付
令和7年4月1日 (火) 12:00 - 12:20	宇部市役所	占有資料交付
" 12:30 - 13:00	山口地方法務局 □本局 ■宇部支局	登記事項証明書等交付 (閉鎖分ほか) 地図等閲覧
" 13:20 - 13:50	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
令和7年4月7日 (月)	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送 (速達) (郵券: 410円使用)
令和7年4月24日 (木) 9:30 - 10:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者と面談、 建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和7年5月2日 (金) 18:00 - 18:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査 (※評価人作成図面に基づいて補充調査)

(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想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
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

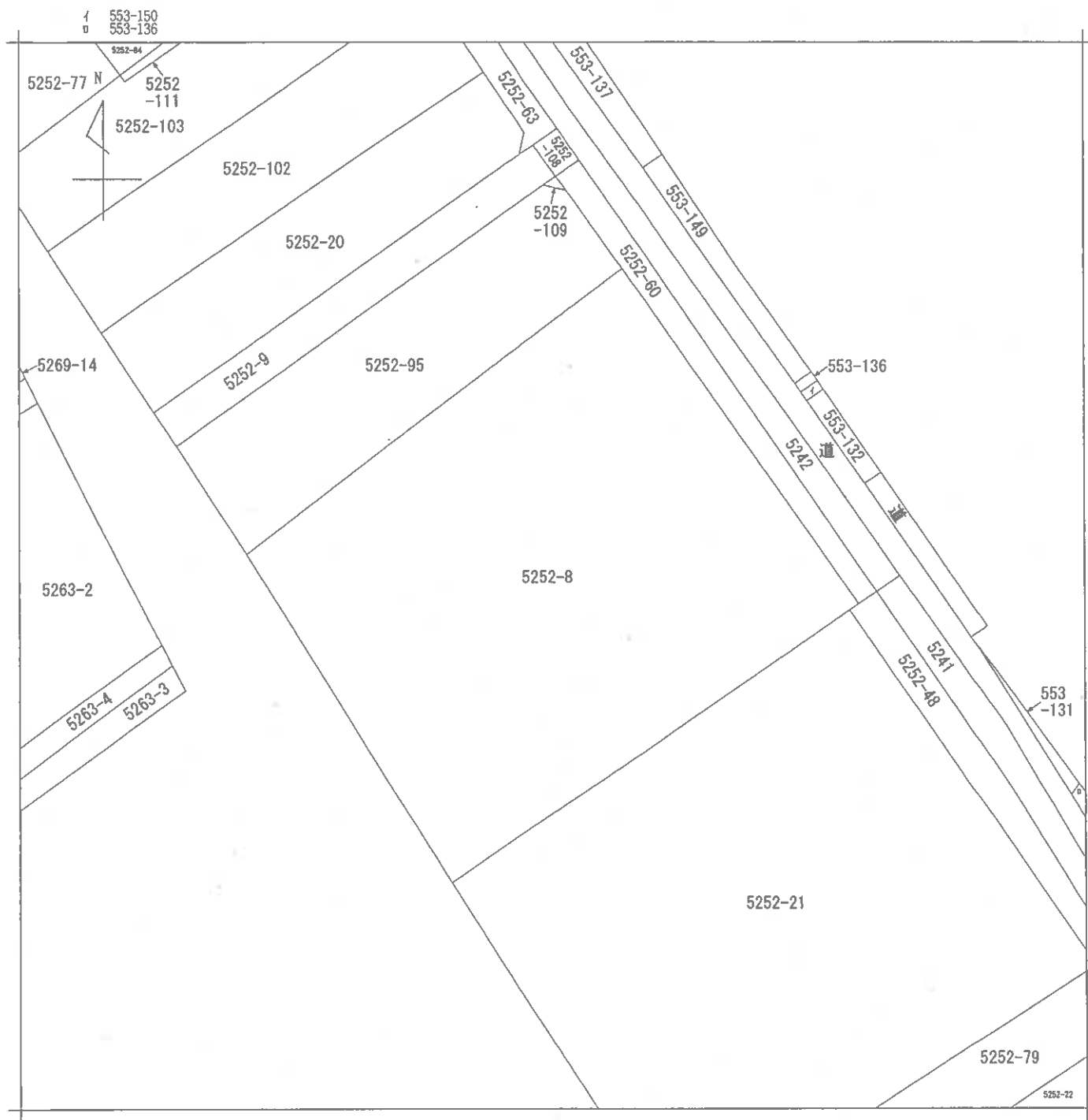
(6 枚目)



請求部	所在	宇部市明治町二丁目				地番	9番74			
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)

(7 枚目)



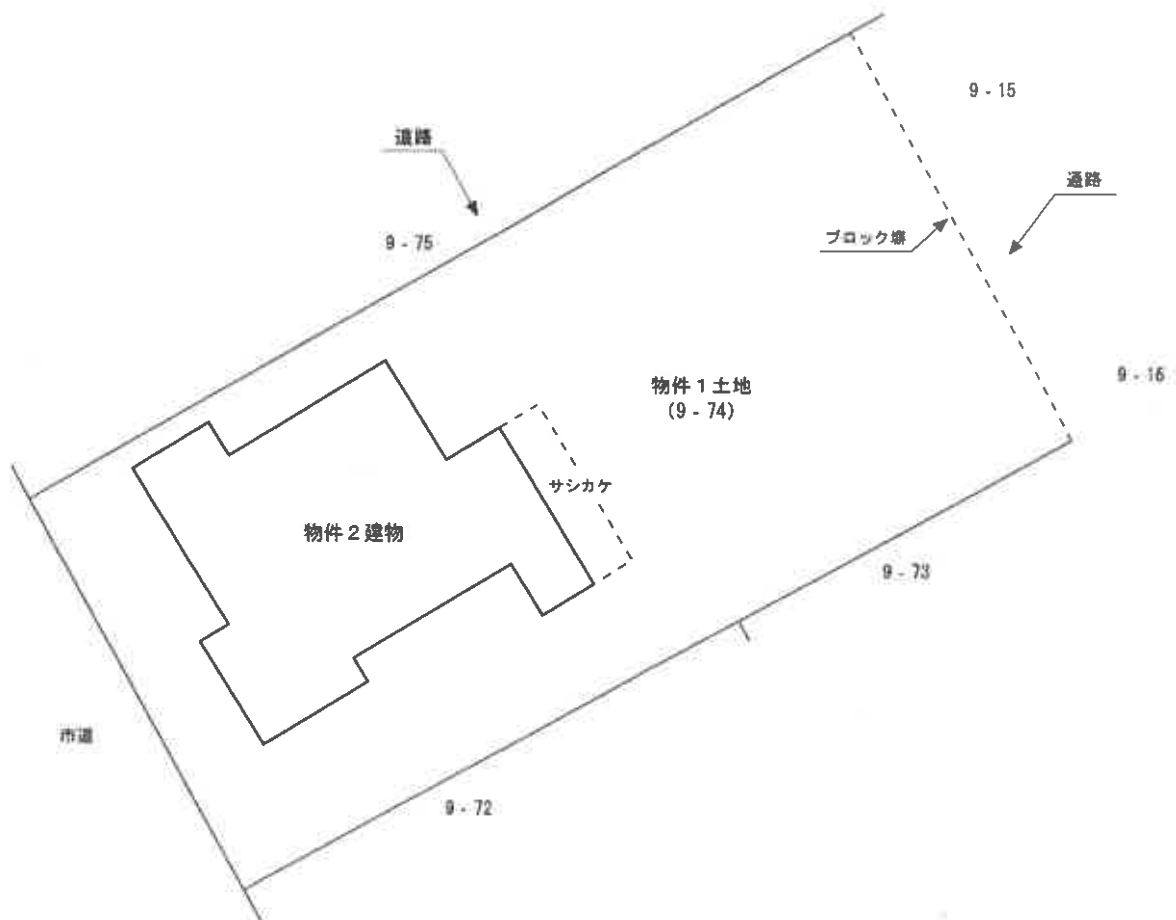
請求部	所在	宇部市港町二丁目				地番	5252番8			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

縮小 (A3-A4)

土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

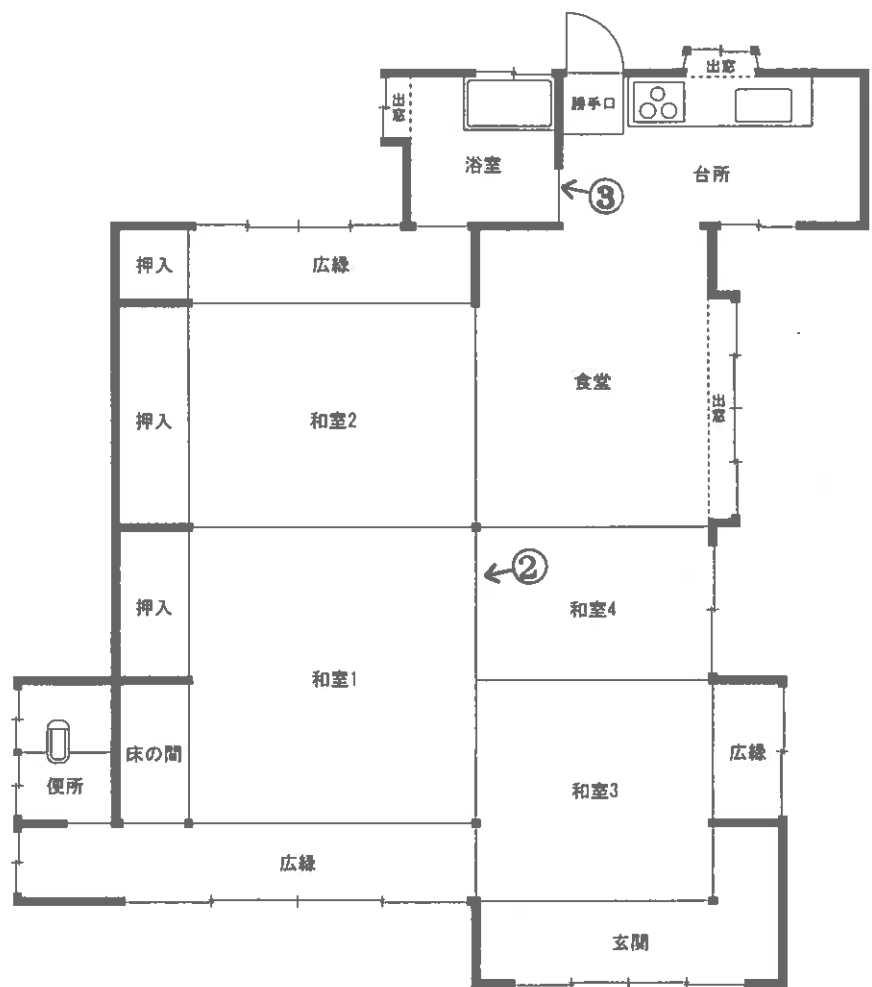
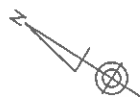
○➤ 写真撮影位置及び方向



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

※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。

(9 枚目)



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

※ 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



・物件 2

○写真 2



・和室 1

○写真 3



・浴室

令和7年（ケ）第6号

令和7年4月24日 現地調査

令和7年5月20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 5,100,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,009,000 円
物件2(建物)	金 2,091,000 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 地目 地積	宇部市明治町二丁目 9番74 宅地 466.11 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市明治町二丁目9番地74 9番74の4 居宅 木造瓦葺平家建 92.23 m ²	
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 10.90 m ²	現況不存在
番号	特記事項		
1	・物件1土地の境界については不明確な箇所があり、詳細な調査は不能であることから、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。 ・物件1土地には、物件2建物のほかに家屋番号9番74の3の建物登記が存する。なお、現地調査において、当該登記建物の存在は確認できなかった。		
2	・附属建物(符号1)については、現況不存在と判断される。なお、物件2建物の建物図面はないため、物件2建物の正確な床面積、物件1土地との位置関係等を把握するためには、専門家による調査等を要する。		

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）

位置・交通	JR 宇部線「東新川」駅の南西方・道路距離約 1.1 km 「松山町二丁目」バス停の西方・道路距離約 420m	
付近の状況	一般住宅のほか、店舗等も見られる地域。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 商業地域 80% 400% 準防火地域 都市計画道路 駐車場附置義務条例
画地条件	間口約 15m、奥行約 31m、規模 466.11 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：幅員約 15.0m の舗装市道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※）に、ほぼ等高に接面する。 北西側：幅員約 2.5～2.8m の舗装道路（建築基準法第 42 条第 2 項道路※）に、ほぼ等高に接面する。 北東側：幅員約 1.3～1.5m の舗装通路（建築基準法上は非道路※）に、ほぼ等高に接面する。 （※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、月極駐車場等として利用されている。周辺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 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	・対象地の一部が北東側通路の敷地として利用されているか否かについては詳細不明である。 ・北西側道路の幅員は未舗装部分(地番 9 番 77 土地のセットバック部分と推測)を除いた幅員を記載した。 ・北西側道路の敷地(対象地前面付近)となっている土地の地番は 9 番 75(宇部市所有)及び 9 番 76(私有地)と思われる。 ・北西側道路及び北東側通路の通行利用に関する詳細については不明である。 ・対象地には物置(動産)及び円柱形(直径約 60 cm、高さ約 60 cm)のコンクリートの塊と思われる物(用途不明)等が存する。なお、井戸及び地中埋設物等の有無については詳細不明である。 ・対象地の北西側境界付近の上空を電線等が通過している。 ・対象地南西側の都市計画道路に関する詳細については、買受希望者による確認を要する。(宇部市都市計画課聴取) ・対象地は建築基準法第 42 条第 2 項道路に接面しているためセットバックが必要となる可能性がある。(宇部市建築指導課聴取) ・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) ・対象地の南西側には工場、下水道ポンプ場等が存する。 ・現地調査、資料調査等の範囲内では、土壤汚染の可能性は低いものと推測されるが、専門的な調査は行っておらず、不確定要素があるため、これを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 次 : 昭和7年（固定資産公課証明書記載） 経 過 年 数 : 約93年 経済的残存耐用年数：なし
仕様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板、モルタル等 内 壁 : 砂壁、化粧合板、クロス等 天 井 : 化粧石膏ボード、和室天井材等 床 : 畳、フローリング等 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	劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・建物の経過年数は、固定資産公課証明書記載の建築年次を基に算定した。なお、建物の老朽化は著しく、建物内部の仕様等についても詳細な確認はできなかった。 ・和室2の天井、和室3の床等に損傷が認められた。なお、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。 ・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。 ・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。 ・サシカケが存するが経済的な価値はないと判断した。

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
1	29,300	0.85	466.11	0.80	9,287,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇部 - 5

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	$a \times b \times c \times d = e$
32,500	$\frac{100.2}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{110}$	29,300

◇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、三方路地 1.01、規模 0.90、セットバックの可能性 0.95、コンクリートの塊の存在 0.99、下水道ポンプ場近接 0.97 等の相乗積より 0.85 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	92.23	0.01	157,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用した。

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×イ=ウ
1	9,287,000	0.40	法定地上権	3,715,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	占有 減価 修正	市場 性修 正	競売 市場 修正	評価額 (円) (ア+イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	9,287,000	-3,715,000		0.90	0.60	3,009,000
2	157,000	+3,715,000	1.00	0.90	0.60	2,091,000
一括価格（合計）						5,100,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：北東側通路に係る不明事項、老朽化が著しい建物の市場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した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格「宇部 - 5」

所 在 : 宇部市明治町2丁目4番3
価 格 : 32,500 円/㎡
位 置 : JR 宇部線「東新川」駅の南西方約 1.0 kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 175 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北東側 6.0m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）、準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

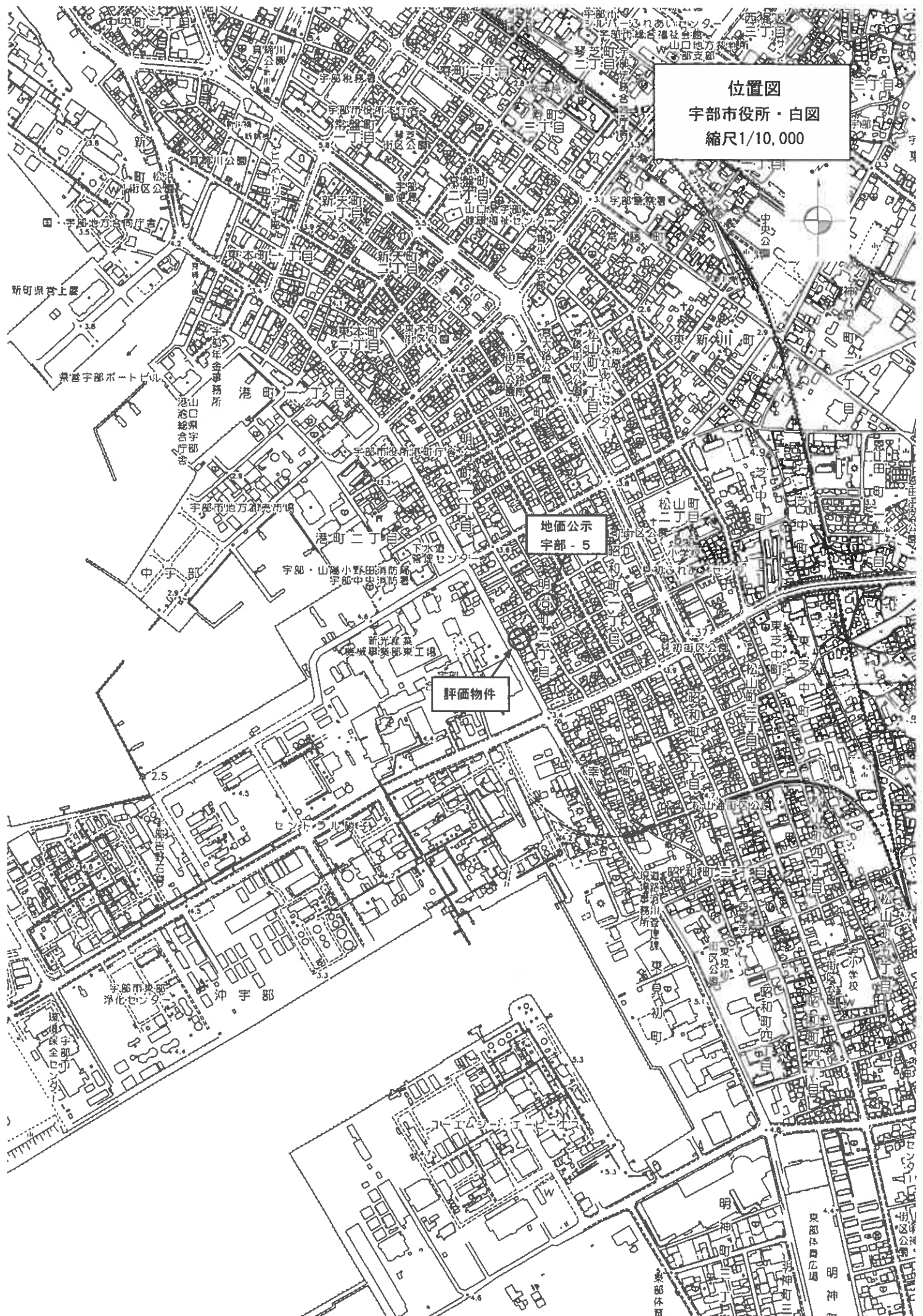
物件1 : 10,061,450 円
物件2 : 383,196 円

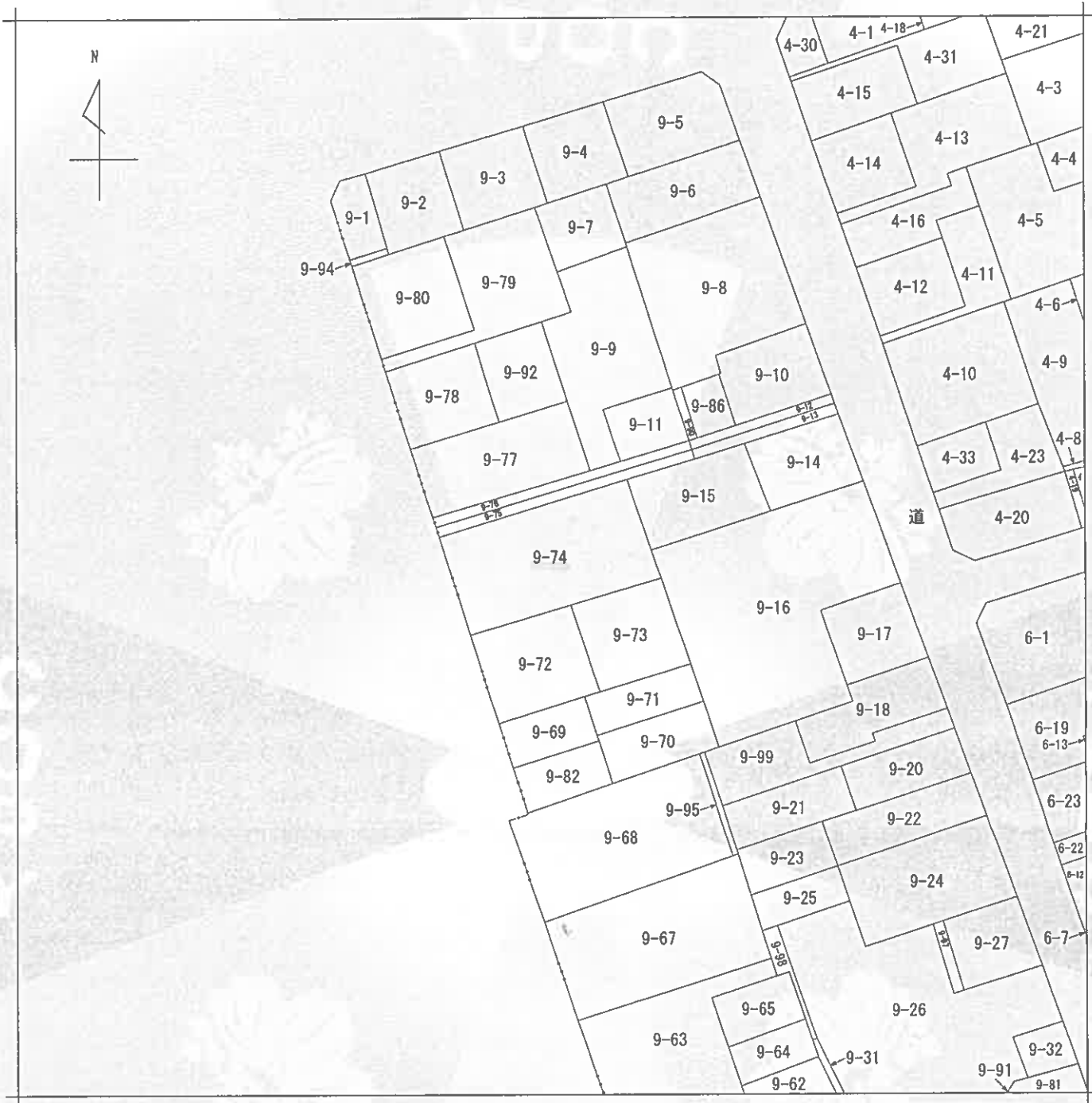
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上





(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 分	所 在	宇部市明治町二丁目					地 番	9番74			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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		

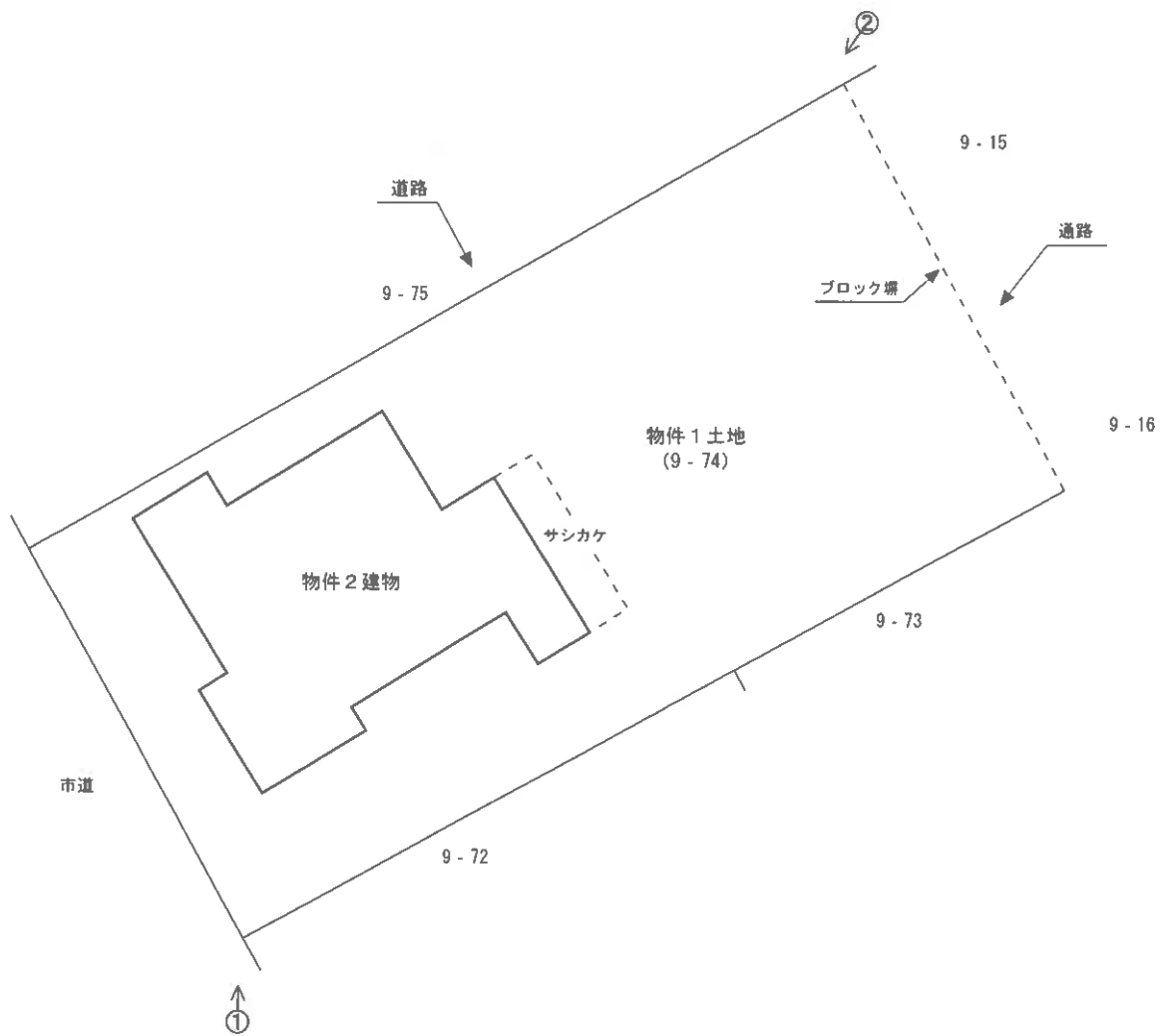
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月1日
山口地方法律局宇部支局
登記官

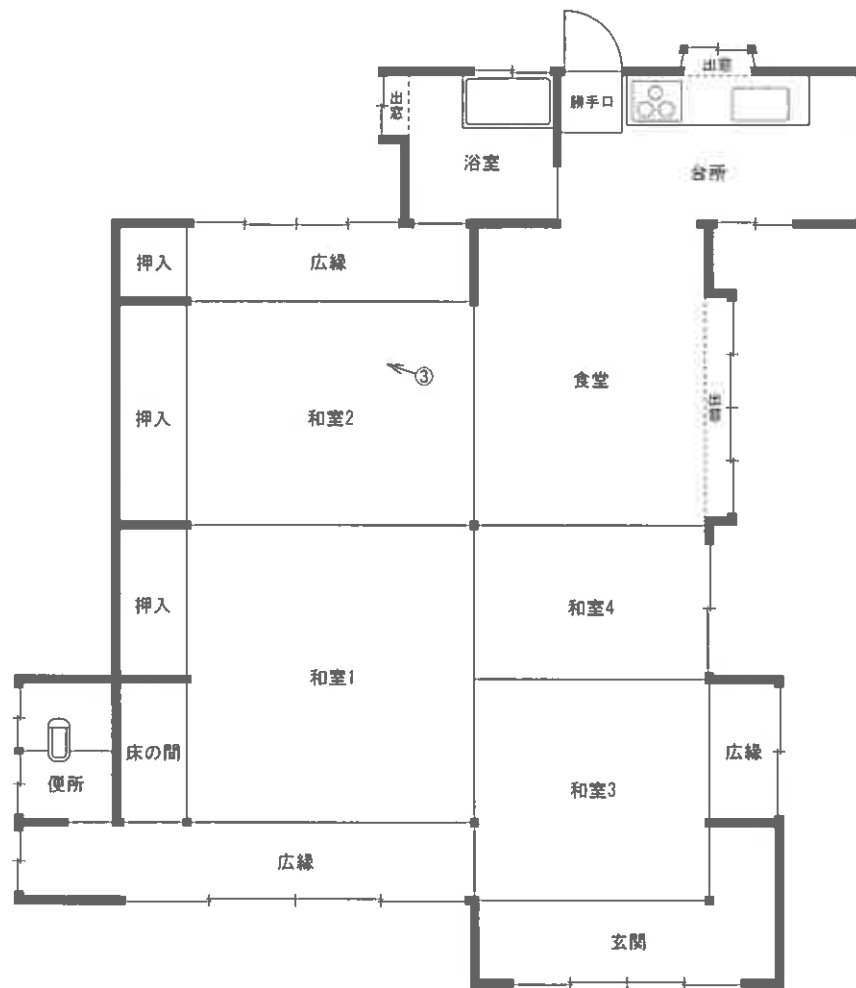
土地建物位置関係図

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