

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12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12月 3日 午前 8時30分から<br>令和 7年12月10日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                                | 日 時 令和 7年12月16日 午前10時00分<br>場 所 山口地方裁判所売却場                                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                          | 日 時 令和 8年 1月13日 午前 9時40分<br>場 所 山口地方裁判所                                                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規則<br>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11月12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<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|----------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      | 買受可能価額（円）                  |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 1, 273, 000<br>1, 018, 400 | 一括       | 254, 600   | 32, 917  | 0        |
| 1    | 281, 000                   |          |            |          |          |
| 2    | 992, 000                   |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          | </       |

## 物 件 目 録

1 所 在 宇部市大字東吉部字下ノ前

地 番 2648番1

地 目 宅地

地 積 862.75平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 宇部市大字東吉部字下ノ前2648番地1

家屋 番号 2648番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 138.08平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約50平方メートル

共有者 亡A相続財産 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10月 6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】

本件共有者らが占有している。

---

### 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 宇部市大字東吉部字下ノ前  
 地 番 2648番1  
 地 目 宅地  
 地 積 862.75平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 宇部市大字東吉部字下ノ前2648番地1  
 家屋 番号 2648番1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 138.08平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 倉庫  
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建  
 床 面 積 約50平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2分の1  
 共有者 B 持分2分の1



令和7年（ケ）第34号  
令和7年6月11日受理  
令和7年 7 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 宇部市大字東吉部字下ノ前  
地 番 2 6 4 8 番 1  
地 目 宅地  
地 積 8 6 2 . 7 5 平方メートル

所有者 亡A相続財産

- 2 所 在 宇部市大字東吉部字下ノ前 2 6 4 8 番地 1  
家屋 番号 2 6 4 8 番 1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 1 3 8 . 0 8 平方メートル

共有者 亡A相続財産 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           | 山口県宇部市大字東吉部2648番地1（住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 土地             | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                    |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（亡A相続財産）及び建物共有者B <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある         {         種類：倉庫<br>構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建<br>床面積：約50平方メートル       }                                                                                                                        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者（亡A相続財産及びB） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日       }                                                                                                                           |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>(当事者等との関係)     | 陳述内容等                                                                                              |
| ■債務者兼所有者亡<br>A相続財産清算人 | 1 本件建物は廃屋状態で、現在、誰も住んでいません。<br>2 未登記の附属建物である倉庫があります。<br><br>(令和7年7月1日電話聴取)                          |
| ■債務者兼所有者B             | 1 本件建物には、現在、誰も住んでいませんが、私の動産類等が置いてあります。<br>2 本件建物には特に傷んでいる箇所などはないと思います。<br><br>(令和7年7月10日受付の回答書の要旨) |

(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、建物共有者亡A相続財産及び同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庇がある。
- 4 本件建物内には多量の動産類や廃棄物が置かれている。特に洋室3及び洋室4には足の踏み場がないほど多量の廃棄物等が置かれており、床の状態を確認することができなかった。
- 5 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね土地建物位置関係図のと通りの形状であると思われるが、本件土地に関する精度の高い図面が存在せず、また、本件土地南側及び南西側の隣地は山林状の土地であり、雑草が深く見通しが効かないため形状を直接確認することが困難であったため、本件土地の形状を明らかにするためには、専門家による測量等が必要であると思われる。
- 6 本件土地上に電柱及び引込柱がある。
- 7 上記意見は、関係人の陳述等、現況調査に当たって得ることができ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6月13日(金)                | 執行官室            | 宇部市役所に間取図請求(郵送)<br>中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送 |
| 7年6月18日(水)<br>9:03~9:04   | 山口地方法務局<br>下関支局 | 登記事項証明書・公図等交付申請                           |
| 7年6月18日(水)<br>16:12~16:16 | 山口地方法務局<br>下関支局 | 登記事項証明書・公図等受領                             |
| 7年6月27日(金)<br>12:00~12:50 | 物件所在地           | 物件確認、写真撮影                                 |
| 7年7月1日(火)<br>9:06~9:10    | 執行官室            | 亡A相続財産清算人から聞き取り(電話)                       |
| 7年7月1日(火)                 | 執行官室            | Bに現況調査日時通知書・照会書郵送                         |
| 7年7月11日(金)<br>9:00~9:55   | 物件所在地           | 物件調査(評価人同行)、写真撮影                          |

## (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

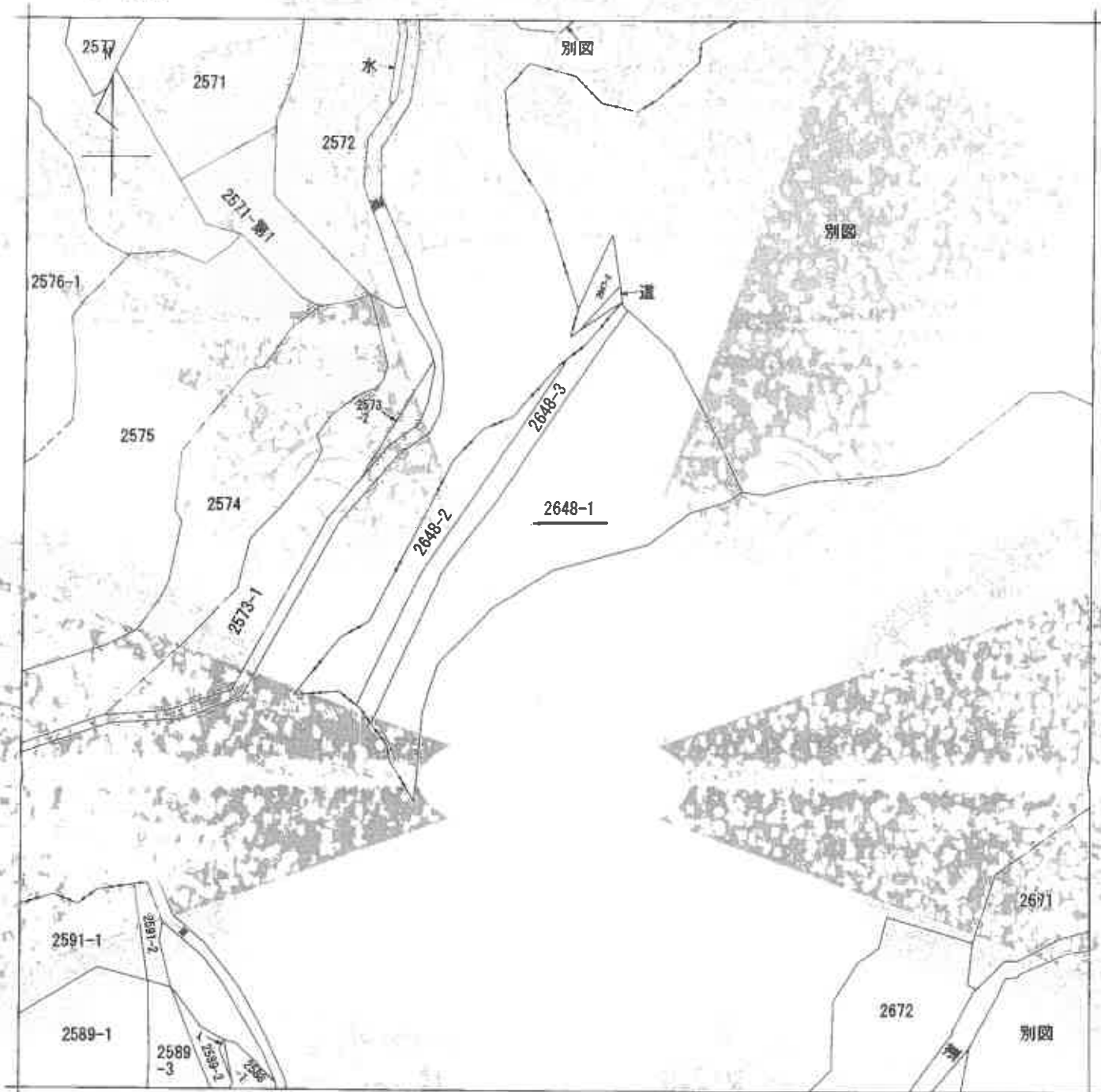
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)



(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。



A B C  
大字東吉部  
大字東吉部  
大字東吉部

|           |      |              |  |                   |                   |    |          |          |    |           |
|-----------|------|--------------|--|-------------------|-------------------|----|----------|----------|----|-----------|
| 請求部       | 所在   | 宇部市大字東吉部字下ノ前 |  |                   |                   | 地番 | 2648番1   |          |    |           |
| 出力        | 縮尺不明 | 精度           |  | 座標系<br>番号又は<br>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<br>年月日 |      |              |  |                   | 備付<br>年月日<br>(原図) |    |          | 補記<br>事項 |    |           |

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(山口地方裁判所宇部支部管轄)

令和7年6月18日

山口地方裁判所下関支部

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

縮小 (A3-A4)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和52年6月9日

公州

これは図面に記号されている内容を説明した図面である。  
(山口地方建設局宇部支局登録)  
令和7年6月18日 山口地方建設局宇部支局

登記書

(7 枚目)

地番  
2648-1  
2648-3

土地の所在  
宇部市大字  
宇部市大字下ノ前

昭和52年6月9日登記

土地測量新測量図

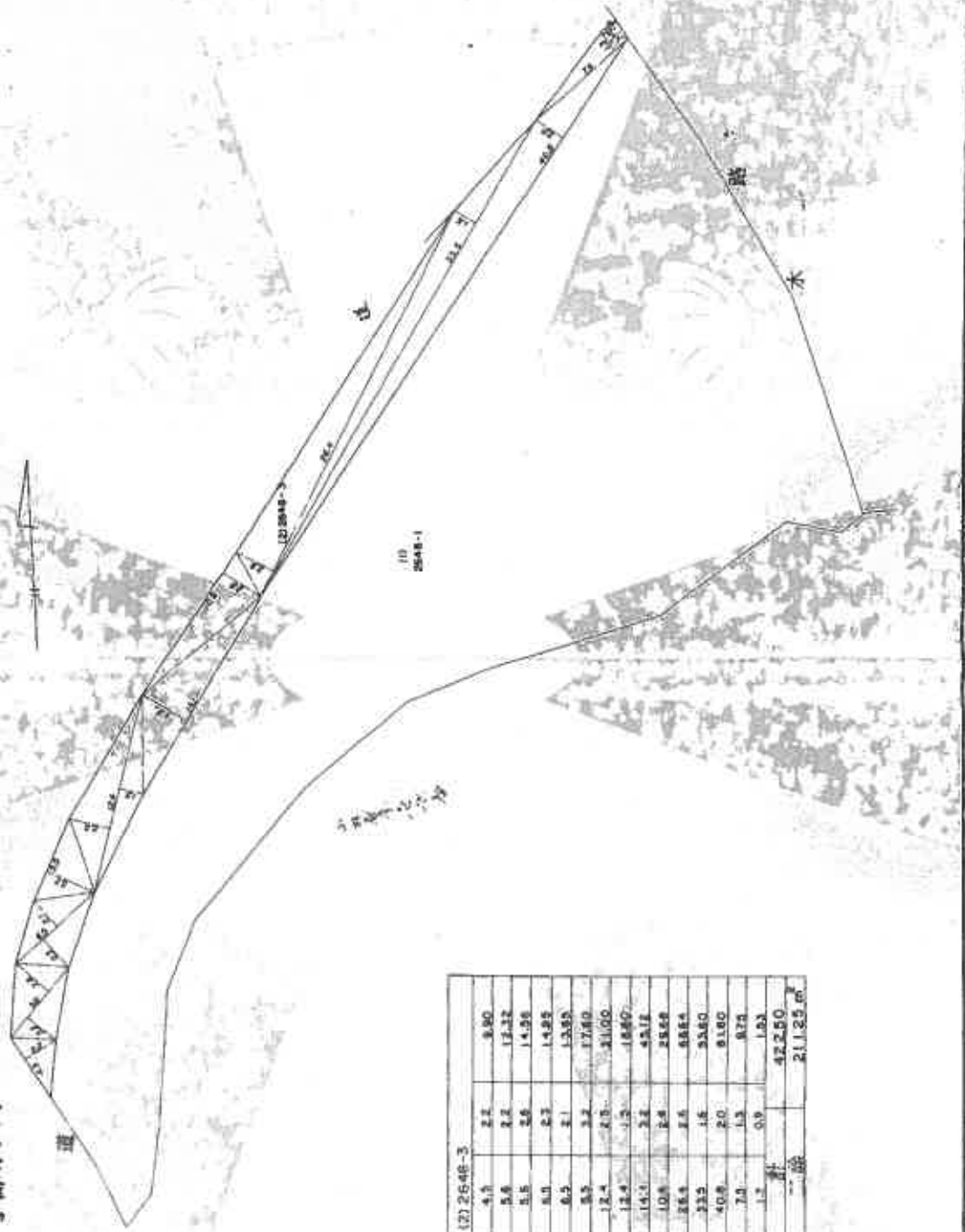
図前 2648-1 後 2648-1 新

作製年月日  
昭和52年4月7日

作製者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

0202569



| (2) 2648-3 |     |       |        |
|------------|-----|-------|--------|
| 4.1        | 2.2 | 2.2   | 3.80   |
| 5.6        | 2.2 | 12.32 |        |
| 5.5        | 2.6 | 14.28 |        |
| 6.0        | 2.3 | 13.85 |        |
| 6.5        | 2.1 | 13.65 |        |
| 5.3        | 2.2 | 11.66 |        |
| 12.4       | 2.5 | 31.00 |        |
| 12.4       | 1.2 | 14.88 |        |
| 14.1       | 2.2 | 31.02 |        |
| 10.6       | 2.4 | 25.44 |        |
| 15.4       | 2.6 | 39.84 |        |
| 23.2       | 1.6 | 37.12 |        |
| 40.8       | 2.0 | 81.60 |        |
| 7.0        | 1.3 | 9.10  |        |
| 1.2        | 0.9 | 1.08  |        |
| 計          |     |       | 422.50 |
| 一畝         |     |       | 211.25 |

縮尺 1/300

小 (A3-A4)

請求番号: 7-2

これは図面に記録されている内容を註明した書面である  
(山口地方建設局支庁支局電帳)  
令和7年6月18日 山口地方建設局下関支局

令和7年6月18日

白口製成更脆斷下置於廢

## 雜誌

(8 枚目)

各階平面圖

2648卷1

**建筑物图面**

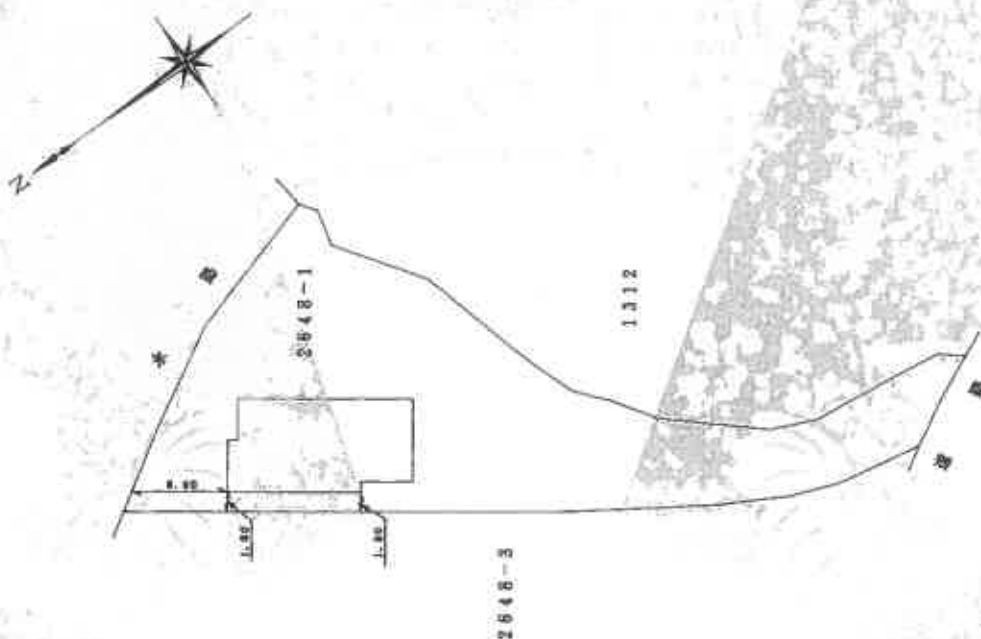
宇部市大字

平成8年8月9日登記



413  
414  
415

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| 0.95 × 12.35 = | 11.732500             |
| 3.80 × 17.10 = | 64.980000             |
| 3.80 × 15.15 = | 57.570000             |
| 合計             | 138.082500            |
| 求面積            | 138.08 m <sup>2</sup> |



作製者

2.50

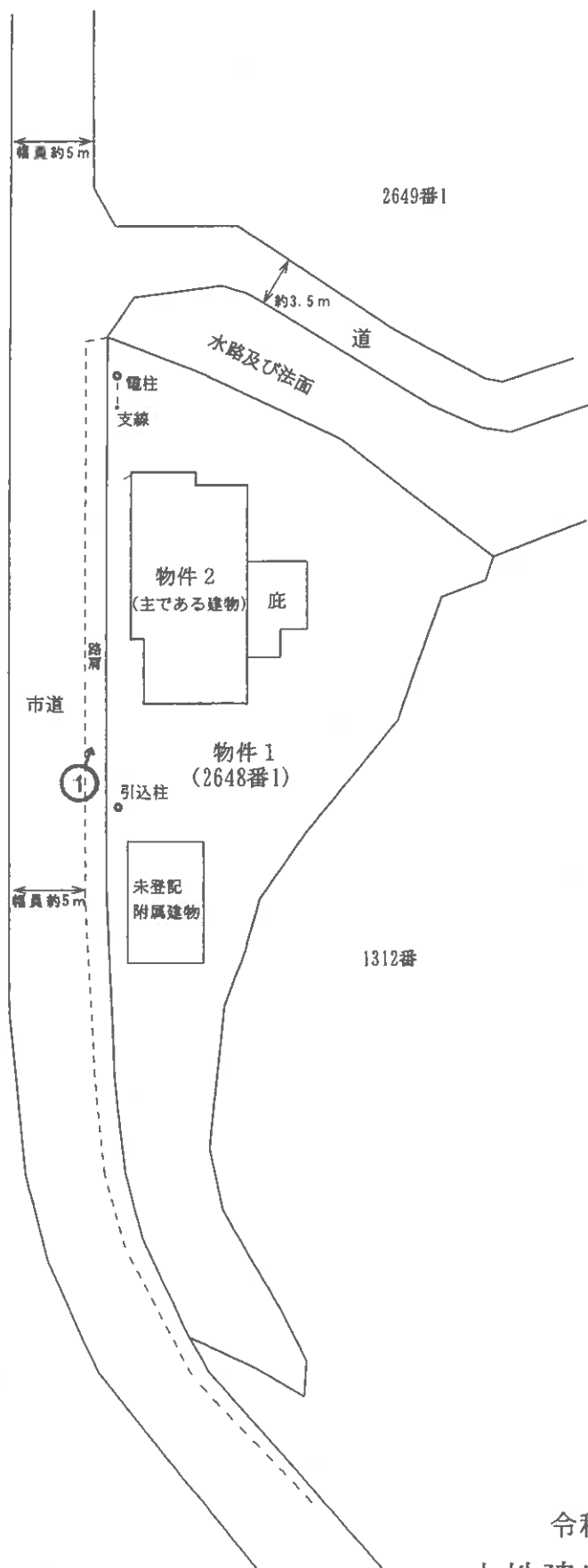
申請人

縮尺 1/500

紙用紙

0203238

圖中 (A3→A4)~



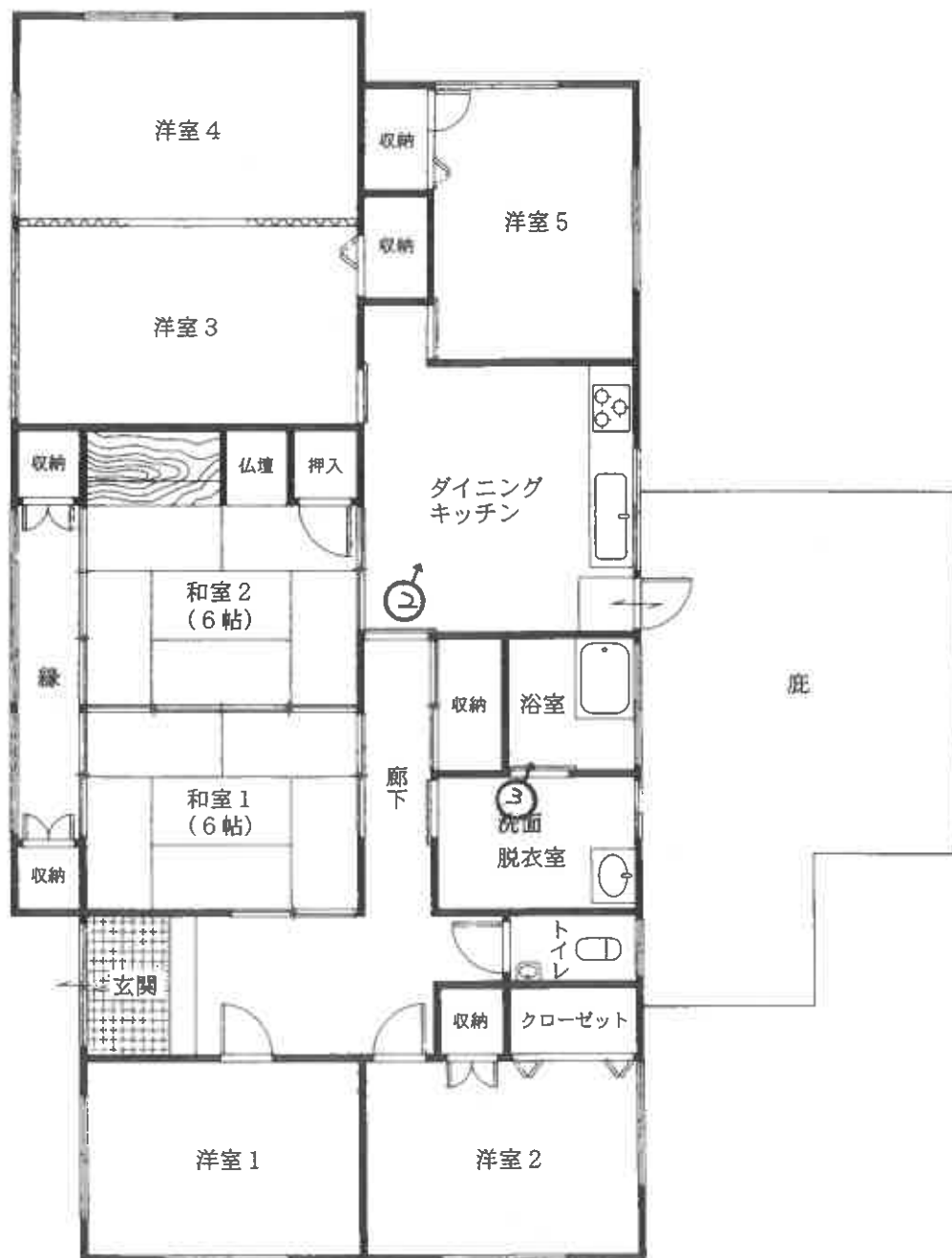
※ 評価人作成図説

↑  
○ 写真撮影位置方向

# 令和7年(ケ)第34号 土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図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。縮尺：約1/500

( 9 枚目 )



※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

(10 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 34 号

建物間取図 物件 2

本図は法務局備付の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。 縮尺：約 1/100



写真 1

本件建物の外観



写真 2

ダイニング  
キッチン



写真 3

浴室

令和7年（ケ）第34号

令和7年7月11日 現地調査

令和7年7月25日 評価

山口地方裁判所 御中

# 評価書

評価人 不動産鑑定士

渡部 学也

## 第 1 評価額

| 一 括 価 格      |            |
|--------------|------------|
| 金 1,273,000円 |            |
| 内 訳 価 格      |            |
| 物件 1 (土地)    | 金 281,000円 |
| 物件 2 (建物)    | 金 992,000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 6 1 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 5 8 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<br>地<br>地<br>地                                                   | 在<br>番<br>目<br>積<br>宇部市大字東吉部字下ノ前<br>2648番1<br>宅地<br>862.75m <sup>2</sup>        | 左記に同じ                                        |
| 2  | 所<br>在<br><br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                       | 在<br>宇部市大字東吉部字下ノ前<br>2648番地1<br>2648番1<br>居宅<br>木造瓦葺平家建<br>138.08m <sup>2</sup> | 左記に同じ                                        |
|    | (附属建物)                                                             |                                                                                 |                                              |
|    | 符<br>種<br>構<br>床 面 積                                               | 号<br>類<br>造<br>なし (未登記)                                                         | 倉庫<br>軽量鉄骨造鋼板葺平家建<br>約 50m <sup>2</sup> (概測) |
| 番号 | 特 記 事 項                                                            |                                                                                 |                                              |
| 1  | 目的土地の公図は精度が高いものではなく、地積測量図がないため土地の正確な形状及び地積を把握するには測量専門家による調査が必要である。 |                                                                                 |                                              |

## 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                                             | J R山陽本線「厚東」駅 北方 約12.5km 【道路距離】<br>「宮の前」バス停 北方 約650m 【道路距離】                                                                                                                                                                                                                                    |                                          |  |
| 付 近 の 状 況                                           | 宇部市北部の山間地域にある古くからの農家集落地域である。山林や農地に隣接して農家住宅や一般住宅が散在している。徒歩圏に大型食料品店等がなく生活利便性が劣る。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<br>の 規 制 等<br>(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<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                    | 都市計画区域外<br><br>なし<br>土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域 |  |
| 画 地 条 件                                             | 規 模 862.75 m <sup>2</sup><br>間 口 約 75 m<br>奥 行 約 6～28 m                                                                                                                                                                                                                                       | 形 状 不整形<br>接面状況 一方路<br>地 勢 ほぼ平坦          |  |
| 接面道路の状況                                             | 北西側幅員約 5m舗装市道、高低差 ほぼ等高 (注)<br>(注) 市道 大畑小松小野線                                                                                                                                                                                                                                                  |                                          |  |
| 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。                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                          |  |
| 供給処理施設                                              | 上水道 : あり (下記特記事項参照)<br>ガス配管: なし<br>下水道 : あり (下記特記事項参照)<br><br>(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、役場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 目的土地のほぼ中央に未登記附属建物(倉庫)が存在する。また、市道沿いに電柱と引込柱がある。(添付土地建物位置関係図参照)<br><br>② 目的土地の前面には宇部市の水道管及び農業集落排水が整備されているため接続は可能であるが、市役所の担当部署で調査したところ目的土地はいずれも接続していないとのことであり、現状は井戸を利用しているようである。<br><br>③ 目的土地は、南東側の大半が土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域〔急傾斜地の崩壊：東吉部(一)(15)〕に指定されている。                                        |                                          |  |

|         |                                                                                                                                                                               |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>④【埋蔵文化財について】<br/>宇部市教育委員会地域文化交流課で確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であるとの回答であった。</p> <p>⑤【土壌汚染について】<br/>目的土地は、登記簿等によると古くは農地であり、所有権移転及び利用経緯に鑑みて土壌汚染の可能性については不明であるが、低いものと推測される。</p> |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載） 平成8年8月8日新築<br>経過年数 約 29 年<br>経済的残存耐用年数 約 6 年                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 仕 様                     | 構 造：木造<br>屋 根：瓦葺<br>外 壁：サイディングボードほか<br>内 壁：木目合板、じゅらくほか<br>天 井：杉木目合板、化粧石膏ボードほか<br>床：畳、フローリングほか<br>設 備：電気、給排水等<br>その他：なし                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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<br>間取り 添付建物間取図参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 品 等                     | 中級                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 保守管理の状態                 | 劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 建物の利用状況                 | 所有者が居宅として使用占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 特 記 事 項                 | <p>① 築後約29年経過した建物である。下記の損傷箇所等が見られ経年以上に老朽化していると判定される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 目的建物内部には、動産のほか生活ゴミ等が大量に放置された状態であり、キッチン、浴室、トイレは長期間清掃がされていない。</li> <li>・ トイレは酷く汚損しており、トイレ前の廊下の床板は広範囲にわたって黒く汚損している。</li> </ul> <p>② 目的建物の南東側に庇が存在する。（添付土地建物位置関係図参照）</p> <p>③ 目的建物については建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。</p> |

[物件2]

|                         |                                                                                      |                                 |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 区 分                     | 未登記附属建物                                                                              |                                 |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（課税記録による）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                  | 平成13年頃新築<br>約 24 年<br>経済的耐用年数超過 |
| 仕 様                     | 構 造：軽量鉄骨造<br>屋 根：鋼板葺<br>外 壁：鋼板<br>内 壁：なし<br>天 井：なし<br>床：土間コンクリート<br>設 備：電気<br>その他：なし |                                 |
| 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 倉庫<br>間取り なし                                                                    |                                 |
| 品 等                     | 中級                                                                                   |                                 |
| 保守管理の状態                 | やや劣る                                                                                 |                                 |
| 建物の利用状況                 | 所有者が倉庫として使用している。                                                                     |                                 |
| 特 記 事 項                 | 築後約24年経過した倉庫である。特に目立った損傷箇所等はないが、経年相応に老朽化していると判定される。                                  |                                 |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>ウ | 建付減価<br>補正<br>エ | 建付地価格<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|-------------|-----------|---------|-----------------|--------------------|
| 1        | 2,290円/㎡    | 0.47      | 862.75㎡ | 0.90            | 836,000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)－3

| 公示価格等<br>a | 時点修正<br>b          | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 標準画地価格<br>a×b×c×d=e |
|------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 3,410円/㎡   | $\frac{98.0}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{146}$ | 2,290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  |
|------------|------|
| 規模大        | 0.90 |
| 形状         | 0.90 |
| 原野(荒れ地)を含む | 0.95 |
| 隣接地の状態     | 0.90 |
| 土砂災害等の危険性  | 0.70 |
| 供給処理施設の状態  | 0.97 |
| 相乗積        | 0.47 |

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<br>番号     | 再調達原価<br>ア | 現況<br>床面積<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>ア×イ×ウ＝エ |
|--------------|------------|----------------|----------|------------------|
| 2<br>主である建物  | 180,000円／㎡ | 138.08㎡        | 0.07     | 1,740,000円       |
| 2<br>未登記附属建物 | 50,000円／㎡  | 50㎡            | 0.03     | 75,000円          |
|              |            |                | 合 計      | 1,815,000円       |

イ 床面積： 主である建物は登記数量、未登記附属建物は概測数量による。

ウ 現価率：

【主である建物】

| 経過年数<br>a | 経済的残存<br>耐用年数<br>b | 経済的全<br>耐用年数<br>a+b | 残価率 | 観察減価率 |
|-----------|--------------------|---------------------|-----|-------|
| 29 年      | 6 年                | 35 年                | 0 % | 60 %  |

現価率＝〔残価率＋（1－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕  
×（100％－観察減価率）＝ 0.07

【未登記附属建物】

現況観察により、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<br>番号 | 建付地価格<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>ア×イ=ウ |
|----------|------------|---------------|-------|-------------------|
| 1        | 836,000円   | 0.30          | 法定地上権 | 251,000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30%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>ア<br>(1①オ, 1②エ) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>イ(2①ウ) | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------------|-------------------------------|---------------|----------------|-----------------|--------------------|
| 1        | 836,000円                   | － 251,000円                    |               | 0.80           | 0.60            | 281,000円           |
| 2        | 1,815,000円                 | ＋ 251,000円                    | 1.00          | 0.80           | 0.60            | 992,000円           |
| 一括価格(合計) |                            |                               |               |                |                 | 1,273,000円         |

ウ 占有減価：必要なし。

エ 市場性修正：山間部の農家集落地域の物件であること及び建物の状況等を考慮のうえ査定した。

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)－3 ]

所 在 : 宇部市大字東吉部字馬場東3192番2外  
価 格 : 3,410 円/㎡  
位 置 : J R山陽本線「厚東」駅 北方約12km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 148 ㎡  
供給処理施設 : 上水道、下水道がある  
接 面 街 路 : 幅員約8.5m市道に西側で接面  
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外  
地 域 の 概 要 : 旧来の一般住宅が多い参道沿いの住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 830,254 円

物件2 2,106,613 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 (縮尺 1/25,000、1/2,500)
- 2 公図写し (法務局備付)
- 3 土地所在図写し (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 (評価人作成)
- 6 建物間取図 (評価人作成)
- 7 現況写真【3枚】

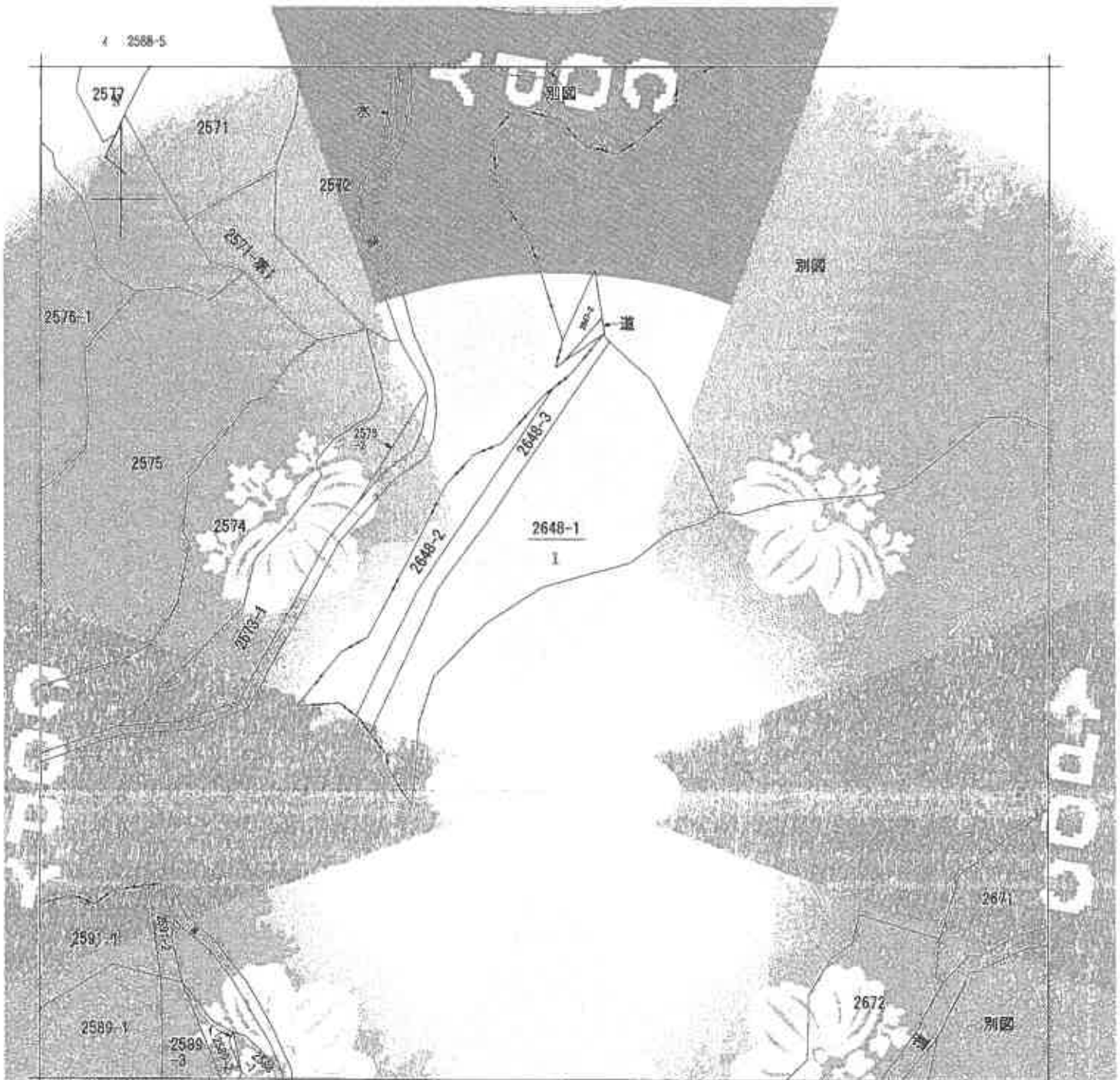


国土地理院「地形図」  
縮尺：約1/25,000



# 位置図

宇部市「白図」  
縮尺：約1/2,500



(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。



A B C  
大字東吉部  
大字東吉部  
大字東吉部

|           |      |             |                   |                |          |        |       |           |
|-----------|------|-------------|-------------------|----------------|----------|--------|-------|-----------|
| 請 求 者     | 所 在  | 宇部市大字東吉部下ノ間 |                   |                | 地 番      | 2648番1 |       |           |
| 出 力 縮 尺   | 縮尺不明 | 精 度 区 分     | 座 標 系 番 号 又 他 記 号 | 分 類            | 地図に準ずる図面 |        | 種 類   | 旧土地台帳所屬地図 |
| 作 成 年 月 日 |      |             |                   | 縮 小 率 (1/1000) |          |        | 補 正 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図面である

令和7年4月1日

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：昭和52年6月9日

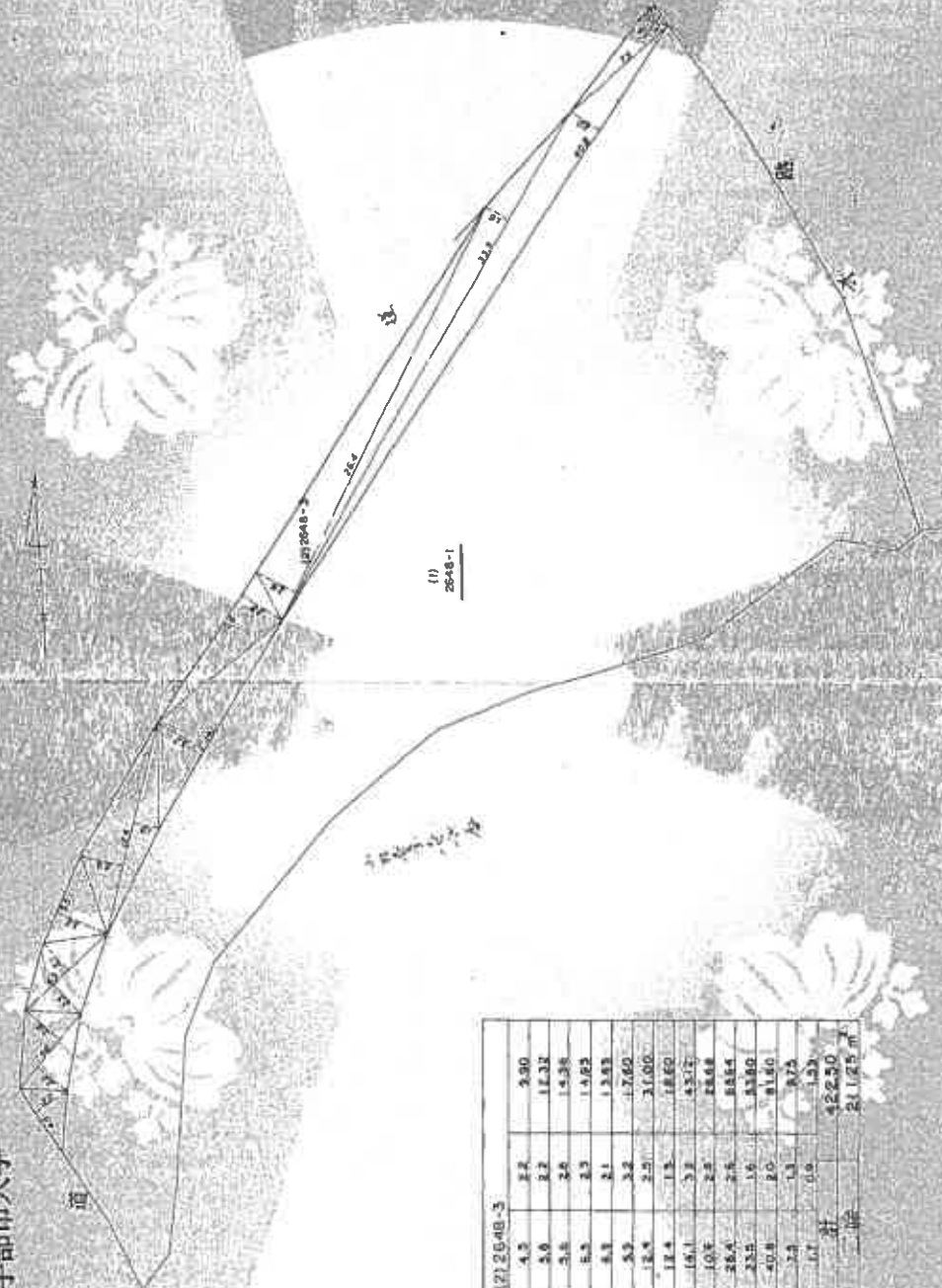
これは図面に記載されている地籍を証明し、図面と実地とを  
 令和7年4月1日 国土院方丈調査所より

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 地番    | 2648-1          |
| 土地の所在 | 厚狭郡林田町大字若き御字下分前 |
|       | 宇部市大字           |

図前 2648 後 2648-1 新 2648-3

測量 昭和52年6月9日 登記

|       |           |
|-------|-----------|
| 作製年月日 | 昭和52年4月7日 |
| 作製者   | 申請人       |



| (2) 2648-3 |     |         |
|------------|-----|---------|
| 4.2        | 2.2 | 3.90    |
| 5.6        | 2.2 | 12.32   |
| 5.6        | 2.6 | 14.36   |
| 5.2        | 2.3 | 1.825   |
| 4.3        | 2.1 | 1.383   |
| 5.3        | 3.2 | 17.60   |
| 12.4       | 2.0 | 31.00   |
| 12.4       | 1.3 | 18.60   |
| 16.1       | 3.2 | 45.02   |
| 10.5       | 2.3 | 23.68   |
| 28.4       | 2.5 | 80.64   |
| 23.5       | 1.6 | 33.80   |
| 40.8       | 2.0 | 81.60   |
| 7.3        | 1.3 | 8.75    |
| 0.7        | 0.6 | 0.42    |
| 計          |     | 422.50  |
| 102        |     | 21.25 m |

縮尺 1/300

0202569

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8年6月5日

これは図面に記載されている図像を縮小した図面であり、  
令和7年4月1日 山口県工務部建築課より

# 各階平面図

# 建物図面

(各階平面図)

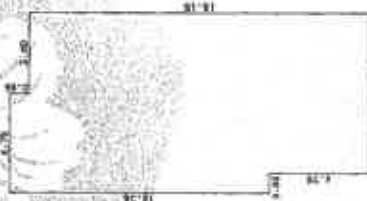
登記番号

2548番1

建物の所在 宇部市大字 宇部市大字東古部字下の前2548番地1

宇部市大字

平成8年8月9日登記



## 求積表

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| 0.95 × 12.35 = | 11.73500              |
| 3.80 × 17.10 = | 64.98000              |
| 3.80 × 16.15 = | 61.37000              |
| 合 計            | 138.08500             |
| 取捨得            | 138.08 m <sup>2</sup> |

2548-3

2548-1

1312

作製者 土地家屋調査士 関 寛 士

日 9日(金)

総尺 25.0

申請人

縮尺 500

山口県工務部建築課 国土会館紙

0203238

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

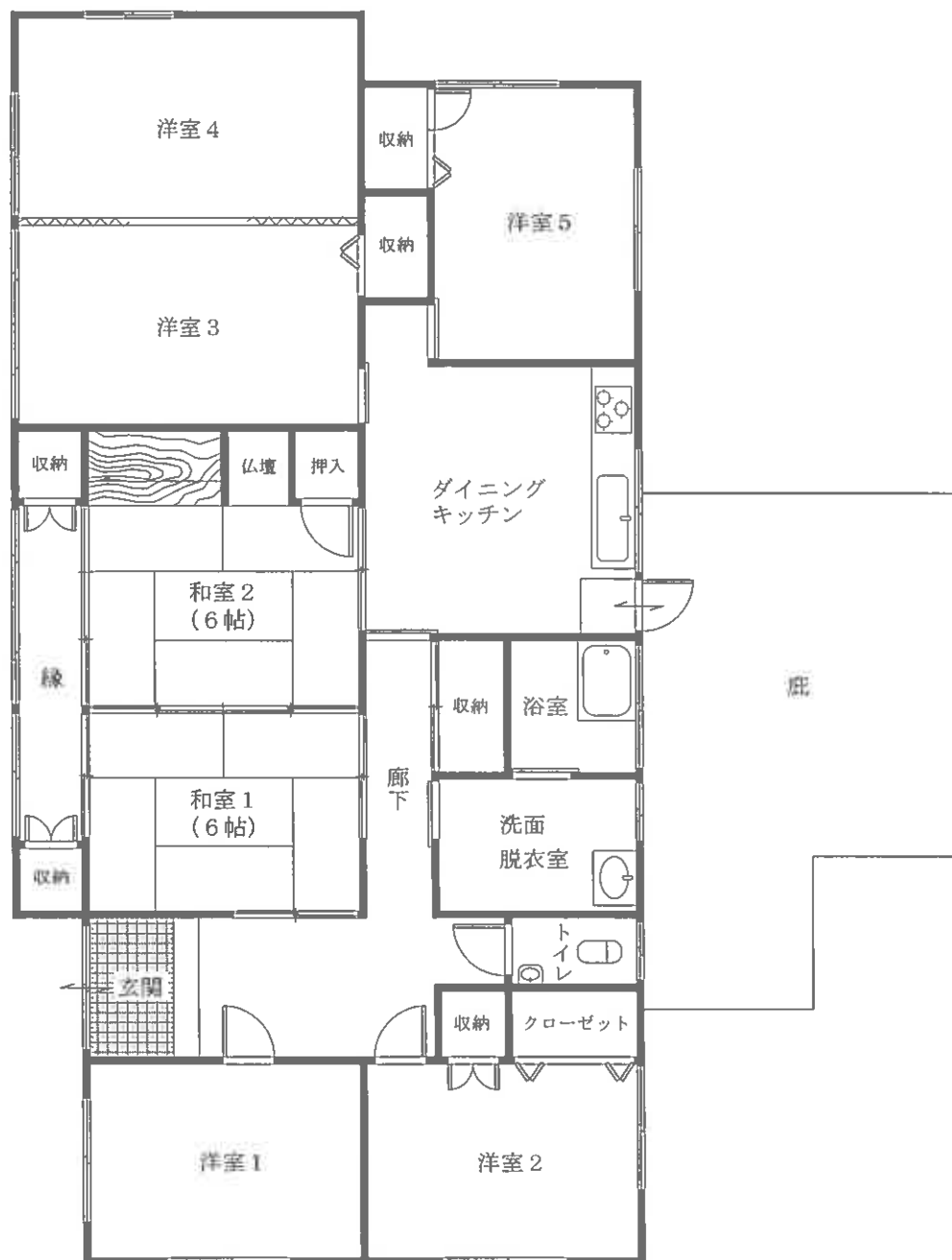


写真撮影位置



## 令和7年(ケ)第34号 土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査  
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。縮尺：約1/500



令和 7 年(ケ)第34号

## 建物間取図 物件 2

本図は法務局備付の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。 縮尺：約1/100

## 評価対象物件の状況

