

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 14 日

山口地方裁判所

裁判所書記官 安 田 森

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 2 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 17 日 午前 10 時 00 分 場 所 山口地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 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 8 年 1 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	249,000 199,200	一括	49,800	3,339	0
1	206,000				
2	43,000				



物 件 目 録

1 所 在 宇部市大字船木字真名ヶ崎

地 番 4 4 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 1 4 6 . 5 0 平方メートル

(現況)

地 積 約 2 4 0 平方メートル

2 所 在 宇部市大字船木字真名ヶ崎

地 番 4 4 4 7 番 4

地 目 宅地

地 積 2 3 . 9 5 平方メートル

(現況)

地 積 約 5 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月18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】

占有者は不明である。占有者の占有権限は買受人に対抗できない。占有者不明の売却対象外の下記未登記建物が本件土地上に存在する。

記

(主たる建物)

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階約135平方メートル、2階約39平方メートル

(附属建物)

種類 倉庫

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階約35平方メートル、2階約19平方メートル

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

物件1と物件2及び物件1と隣地(地番4447番5)との境界が不明確である。



【物件番号2】

本件土地上に現存しない下記建物の登記が存在する。

記

(主たる建物の表示)

所 在	宇部市大字船木字真名ケ崎4 4 4 7番地4、4 4 4 7番地5
家屋番号	4 4 4 7番4
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床面積	73.38平方メートル

(附属建物の表示)

符号1

種 類	庇
構 造	木造瓦葺平家建
床面積	11.90平方メートル

符号2

種 類	炊事場
構 造	木造瓦葺平家建
床面積	26.11平方メートル

符号3

種 類	井戸上屋・浴室
構 造	木造瓦葺平家建
床面積	26.77平方メートル

符号4

種 類	物置
構 造	木造草葺平家建
床面積	80.66平方メートル

《 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 | 宇部市大字船木字真名ヶ崎 |
| | 地 番 | 4 4 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 5 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 約 2 4 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字船木字真名ヶ崎 |
| | 地 番 | 4 4 4 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 . 9 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 積 | 約 5 0 平方メートル |



令和7年（ヌ）第1号
令和7年2月14日受理
令和7年4月15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 | 宇部市大字船木字真名ケ崎 |
| | 地 番 | 4 4 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字船木字真名ケ崎 |
| | 地 番 | 4 4 4 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 . 9 5 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	山口県宇部市大字船木4447番地付近	
土 地	物件1、2	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐	
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ ☒ 地積測量図のとおり ☒ 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 ☐ その他の者 ☒ 不明 ☒ 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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	
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）	
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)

目的外建物の概況 (物件1、2関係)

所在地	山口県宇部市大字船木4447番地
家屋番号	☒ ない（未登記） ☐
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造瓦葺2階建
床面積（概略）	1階 約135平方メートル 2階 約39平方メートル
所有者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
建築時期	☒ 昭和50年頃
建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
その他の事項	次の附属建物がある。 種類 倉庫 構造 木造瓦葺2階建 床面積 1階 約35平方メートル 2階 約19平方メートル

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 本件土地の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりであり、本件土地は、目的外土地（地番：4 4 4 7 番 5、地目：田、所有者：債務者）と一体として3枚目記載の目的外建物の敷地として利用されており、周囲はブロック塀及び水路で囲われている。

物件1土地と物件2土地の境界、物件1土地と目的外土地（地番4 4 4 7 番 5）の境界を示す事物は現地で見当たらず、上記3筆の土地相互の境界は不明確である。

- 2 現地での概測の結果、本件土地の形状は、概ね地積測量図及び土地建物位置関係図のとおり形状であると思われるが、物件2土地の北側角部分の形状は地積測量図に記載されている形状と異なっており、土地建物位置関係図に示したとおり、道路に沿ってカーブした形状となっている。このことから、物件2土地の北側角部分の一部は、道路及び水路の一部となっているものと思われる。

- 3 地積測量図及び土地建物位置関係図に基づき本件土地の地積を概算したところ、本件土地の地積の合計は約290平方メートルであり、登記されている本件土地の地積の合計170.45平方メートルとは約1.7倍もの開きがある。

本件土地に関する精度が高い図面が存在しないことから、本件土地の形状や地積等を明らかにするためには、周辺隣接地所有者等の立会いのもとで、専門家による測量を行う等の手続が必要であると思われる。

- 4 3枚目記載の目的外建物は未登記であり、その所有者は判然としないものの、職権で取り寄せた課税資料及び戸籍記録事項証明書によれば、目的外建物の納税義務者は債務者の母であるA（故人）とされており、Aの死亡日は本件土地の差押え後の令和7年2月26日であることから、本件土地の差押え当時の目的外建物の所有者はAであると思われる。しかし、本件土地の差押え当時の目的外建物の本件土地に対する敷地利用権の内容等を明らかにするには、本件土地所有者である債務者の陳述を得ることが不可欠であると思われるが、債務者に対して送付した現況調査日時通知書及び照会書に対する債務者からの連絡や回答はなく、現況調査に立ち会う者もなかったため、本現況調査に当たり、債務者等の関係人の陳述を得ることはできなかった。このため、本件土地の差押え当時の目的外建物の本件土地に対する敷地利用権の内容は不明であると言わざるを得ない。

なお、本現況調査を行った令和7年3月15日及び同月31日当時、目的外建物には債務者名が記載された表札が掲げられていたこと、債務者以外の第三者が目的外建物を占有している徴表は見受けられなかったこと、債務者がAを相続している可能性があることから、本現況調査を行った当時の目的外建物の所有者は債務者である可能性があると思われるものの、目的外建物の現在の所有者を明らかにするには、債務者の陳述が不可欠であり、前述のとおり、本現況調査に当たり債務者等の関係人の陳述を得ることができなかったため、本現況調査を行った時点の目的外建物の所有者及び本件土地に対する敷地利用権の内容もまた不明であると言わざるを得ない。

5 物件2土地上に、下記の建物の登記があるが、現存していない。

記

(主である建物の表示)

所 在：宇部市大字船木字真名ヶ崎4447番地4、4447番地5

家屋番号：4447番4

種 類：居宅

構 造：木造瓦葺平家建

床 面 積：73.38平方メートル

(附属建物の表示)

符号1

種 類：庇

構 造：木造瓦葺平家建

床 面 積：11.90平方メートル

符号2

種 類：炊事場

構 造：木造瓦葺平家建

床 面 積：26.11平方メートル

符号3

種 類：井戸上屋・浴室

構 造：木造瓦葺平家建

床 面 積：26.77平方メートル

符号4

種 類：物置

構 造：木造草葺平家建

床 面 積：80.66平方メートル

(登記記録上の所有者：B (債務者の父 (故人であると思われる。))

- 6 上記意見は、あくまでも現況調査に当たって得られた情報 (主として官公署への照会等の結果) に基づいて作成したものであり、債務者等の関係人の陳述を得られなかったことから、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
(6 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2月18日(火)	執行官室	宇部市役所に間取図請求(郵送)
7年3月3日(月)	執行官室	中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送
7年3月3日(月) 9:56~9:57	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
7年3月5日(水) 9:18~9:21	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
7年3月15日(土) 13:30~14:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年3月17日(月)	執行官室	宇部市役所に戸籍記録事項証明書等交付請求(郵送) 債務者に対し照会書郵送
7年3月19日(水)	執行官室	債務者に対し現況調査日時通知書郵送
7年3月31日(月) 9:20~10:20	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
7年4月2日(水)	執行官室	宇部市役所に目的外建物の公課証明書交付請求(郵送)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

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

☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、『■』の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

これは裏面に記録されている内容を証明した裏面である
(山口地方裁判所宇部支店管轄)

昭和7年9月3日 山口地方鉄道設立関係諸

雜記壹

(9枚目)

请求番号: 10-2

登記年月日：昭和49年9月20日

4447-1	番	6647 ~ 6 6647 ~ 7
土地の所在 智振郡 十勝町 大字 新木 寄集名: 造		

宇部市

民國49年9月20日 登記

求圓計算表

時期	1951 年 7 月の 1
	$1.1 \times 2.1 = 2.1$
	$1.2 \times 2.1 = 2.52$
	$1.3 \times 2.1 = 2.73$
	$1.4 \times 2.1 = 2.94$
	$1.5 \times 2.1 = 3.15$
	$1.6 \times 2.1 = 3.36$
	$1.7 \times 2.1 = 3.57$
	$1.8 \times 2.1 = 3.78$
	$1.9 \times 2.1 = 3.99$
	$2.0 \times 2.1 = 4.2$
	$2.1 \times 2.1 = 4.41$
	$2.2 \times 2.1 = 4.62$
	$2.3 \times 2.1 = 4.83$
	$2.4 \times 2.1 = 5.04$
	$2.5 \times 2.1 = 5.25$
	$2.6 \times 2.1 = 5.46$
	$2.7 \times 2.1 = 5.67$
	$2.8 \times 2.1 = 5.88$
	$2.9 \times 2.1 = 6.09$
	$3.0 \times 2.1 = 6.3$
	$3.1 \times 2.1 = 6.51$
	$3.2 \times 2.1 = 6.72$
	$3.3 \times 2.1 = 6.93$
	$3.4 \times 2.1 = 7.14$
	$3.5 \times 2.1 = 7.35$
	$3.6 \times 2.1 = 7.56$
	$3.7 \times 2.1 = 7.77$
	$3.8 \times 2.1 = 7.98$
	$3.9 \times 2.1 = 8.19$
	$4.0 \times 2.1 = 8.4$
	$4.1 \times 2.1 = 8.61$
	$4.2 \times 2.1 = 8.82$
	$4.3 \times 2.1 = 9.03$
	$4.4 \times 2.1 = 9.24$
	$4.5 \times 2.1 = 9.45$
	$4.6 \times 2.1 = 9.66$
	$4.7 \times 2.1 = 9.87$
	$4.8 \times 2.1 = 10.08$
	$4.9 \times 2.1 = 10.29$
	$5.0 \times 2.1 = 10.5$
	$5.1 \times 2.1 = 10.71$
	$5.2 \times 2.1 = 10.92$
	$5.3 \times 2.1 = 11.13$
	$5.4 \times 2.1 = 11.34$
	$5.5 \times 2.1 = 11.55$
	$5.6 \times 2.1 = 11.76$
	$5.7 \times 2.1 = 11.97$
	$5.8 \times 2.1 = 12.18$
	$5.9 \times 2.1 = 12.39$
	$6.0 \times 2.1 = 12.6$
	$6.1 \times 2.1 = 12.81$
	$6.2 \times 2.1 = 13.02$
	$6.3 \times 2.1 = 13.23$
	$6.4 \times 2.1 = 13.44$
	$6.5 \times 2.1 = 13.65$
	$6.6 \times 2.1 = 13.86$
	$6.7 \times 2.1 = 14.07$
	$6.8 \times 2.1 = 14.28$
	$6.9 \times 2.1 = 14.49$
	$7.0 \times 2.1 = 14.7$
	$7.1 \times 2.1 = 14.91$
	$7.2 \times 2.1 = 15.12$
	$7.3 \times 2.1 = 15.33$
	$7.4 \times 2.1 = 15.54$
	$7.5 \times 2.1 = 15.75$
	$7.6 \times 2.1 = 15.96$
	$7.7 \times 2.1 = 16.17$
	$7.8 \times 2.1 = 16.38$
	$7.9 \times 2.1 = 16.59$
	$8.0 \times 2.1 = 16.8$
	$8.1 \times 2.1 = 17.01$
	$8.2 \times 2.1 = 17.22$
	$8.3 \times 2.1 = 17.43$
	$8.4 \times 2.1 = 17.64$
	$8.5 \times 2.1 = 17.85$
	$8.6 \times 2.1 = 18.06$
	$8.7 \times 2.1 = 18.27$
	$8.8 \times 2.1 = 18.48$
	$8.9 \times 2.1 = 18.69$
	$9.0 \times 2.1 = 18.9$
	$9.1 \times 2.1 = 19.11$
	$9.2 \times 2.1 = 19.32$
	$9.3 \times 2.1 = 19.53$
	$9.4 \times 2.1 = 19.74$
	$9.5 \times 2.1 = 19.95$
	$9.6 \times 2.1 = 20.16$
	$9.7 \times 2.1 = 20.37$
	$9.8 \times 2.1 = 20.58$
	$9.9 \times 2.1 = 20.79$
	$10.0 \times 2.1 = 21.0$
	$10.1 \times 2.1 = 21.21$
	$10.2 \times 2.1 = 21.42$
	$10.3 \times 2.1 = 21.63$
	$10.4 \times 2.1 = 21.84$
	$10.5 \times 2.1 = 22.05$
	$10.6 \times 2.1 = 22.26$
	$10.7 \times 2.1 = 22.47$
	$10.8 \times 2.1 = 22.68$
	$10.9 \times 2.1 = 22.89$
	$11.0 \times 2.1 = 23.1$
	$11.1 \times 2.1 = 23.31$
	$11.2 \times 2.1 = 23.52$
	$11.3 \times 2.1 = 23.73$
	$11.4 \times 2.1 = 23.94$
	$11.5 \times 2.1 = 24.15$
	$11.6 \times 2.1 = 24.36$
	$11.7 \times 2.1 = 24.57$
	$11.8 \times 2.1 = 24.78$
	$11.9 \times 2.1 = 24.99$
	$12.0 \times 2.1 = 25.2$
	$12.1 \times 2.1 = 25.41$
	$12.2 \times 2.1 = 25.62$
	$12.3 \times 2.1 = 25.83$
	$12.4 \times 2.1 = 26.04$
	$12.5 \times 2.1 = 26.25$
	$12.6 \times 2.1 = 26.46$
	12

(A₃ → A₄) (縮小)

土地	地積	測量所	在量	図	図

前	4447	後	4447-16	新
---	------	---	---------	---

昭和49年8月22日

學 海 叢 書

鳳 凰 塔

0206745

用公

今年7月の既出

總記帳

(A3 $\rightarrow$ A4) = 箱 F

0206746

求	$\frac{1}{200}$
---	-----------------

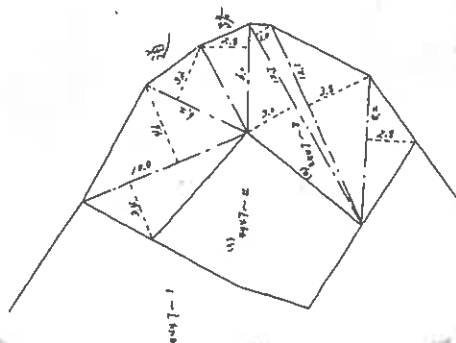
前	後	新
444	444	444
一	一	一

4-111111
4-447-8

土地の所在 宇都宮市 宇都宮市 宇都宮市

昭和49年9月20日登記

求積計算表

[illegible]

昭和49年8月22日

看託買



市道（第二真名ヶ崎線）

市道（茶屋奥畑錢ヶ原線）

物件 2
(地番4447番4)

目的外建物
(未登記)

4448番1

物件 1
(地番4447番1)

目的外建物
(未登記)

4447番5

4449番3

4449番1



評価人作成図面



写真撮影位置方向

令和7年(又)第1号

土地建物位置関係図

本図は土地建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/200

(11枚目)

目的外建物（主建物）

目的外建物（附属建物）



写真 1

本件物件の外観



写真 2

本件土地周囲の
状況



写真 3

本件土地周囲の
状況



写真 4

本件土地周囲の
状況



写真 5

本件土地周囲の
状況

令和7年（ヌ）第 1 号
令和7年3月31日 現地調査
令和7年4月15日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

植田 豊隆

第1 評価額

一括価格	
金 355,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 294,000円
物件2 (土地)	金 61,000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, 2の土地の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 地 地 地 積	在 番 目 積 宇部市大字船木字真名ヶ崎 4447番1 宅地 146.50㎡	約240㎡（概測）
2	所 地 地 地 積	在 番 目 積 宇部市大字船木字真名ヶ崎 4447番4 宅地 23.95㎡	約50㎡（概測）
番号	特 記 事 項		
1, 2	物件1, 2については、公図、地積測量図と現況とで異なる箇所が認められるため、当該図面等を基に現場調査を行い「土地建物位置関係図」を作成した。 なお、評価においては上記概測数量を採用したが、物件1, 2及び南側隣接地「目的外土地（地番4447番5）」との境界が不明確であることや登記地積が現況と大きく異なっているものと思われることなどから、各土地の形状、地積及び境界等を明確にするには専門家による調査及び測量等が必要となる。 土地建物位置関係図記載の位置に以下の目的外建物（未登記）が存する。 建築時期：昭和50年頃 構造：木造瓦葺2階建 種類：居宅 床面積（概測）：1階 135㎡、2階 39㎡ 附属建物 建築時期：昭和50年頃 構造：木造瓦葺2階建 種類：倉庫 床面積（概測）：1階 35㎡、2階 19㎡		

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, 2）

位 置・交 通	J R山陽本線「厚東」駅 北西方 約5.7km 【道路距離】 「茶屋」バス停 北東方 約850m 【道路距離】	
付 近 の 状 況	宇部市北部の船木地区における農家住宅、一般住宅、農地等が見られる既成住宅地域である。現在のところ大きな地価変動要因はなく、今後も現状維持で推移していくものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容 積 率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 なし 70% 200% なし なし
画 地 条 件	規 模 約 290 m ² 間 口 約 20 m 奥 行 約 15 m	形 状 ほぼ台形 接面状況 角地 地 勢 ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約6m 舗装市道、高低差 ほぼ等高 (注1) 北東側幅員約5～8m 舗装市道、高低差 ほぼ等高 (注2) (注1) 市道 茶屋奥畑銭ヶ原線〔建築基準法第42条1項1号道路〕 (注2) 市道 第二真名ヶ崎線〔建築基準法第42条1項1号道路〕	
土地の利用状況等	目的土地は隣接する目的外土地（地番4447番5）とともに、目的外建物の敷地として使用されているものと思われる（現況調査報告書記載のとおり）。	
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 宇部市公表の「洪水ハザードマップ」によると、目的土地は有帆川浸水想定区域「0.5m～3.0m未満」内に存する。 ② 宇部市公表の「ため池ハザードマップ」によると、目的土地は浸水想定区域「0.5m未満」内に存する。	

特 記 事 項	③【土壌汚染について】 登記簿、所有権移転及び利用経緯等に鑑みて土壌汚染の可能性については低いものと推定されるが、詳細については専門調査機関による調査が必要であるため、評価上考慮外とした。 ④【埋蔵文化財について】 宇部市教育委員会 学びの森くすのき・地域文化交流課にて確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,940円/㎡	1.02	240㎡	0.70	1,361,000円
2	7,940円/㎡	1.02	50㎡	0.70	283,000円
合計					1,644,000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)ー8

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	標準画地価格 a×b×c×d=e
7,900円/㎡	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	7,940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, 2
角地	1.03
形状	0.99
相乗積	1.02

ウ 地 積 : 概測数量による。

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 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	1,361,000円	0.10	使用借権	136,000円
2	283,000円	0.10	使用借権	28,000円
合計				164,000円

イ 土地利用権等割合： 目的土地の差押え当時、土地と建物とが異なる所有者（親子）であったこと及び土地建物所有者の関係性を考慮し土地利用権を使用借権として上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア (1①オ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ(2①ウ)	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,361,000円	— 136,000円		0.40	0.60	294,000円
2	283,000円	— 28,000円		0.40	0.60	61,000円
一括価格（合計）						355,000円

ウ 占有減価： 必要なし。

エ 市場性修正： 目的外建物の存在及びその状態、目的物件に不明事項が多いこと、目的物件の市場流通性等を総合的に勘案して査定した。

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)－8)

所 在 : 宇部市大字船木字西田4621番5
価 格 : 7,900 円/㎡
位 置 : J R 山陽本線「厚東」駅 北西方約5.2km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 224 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 幅員約8m市道に南東側で接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 低層の戸建住宅が山裾に並ぶ旧来の住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年度)

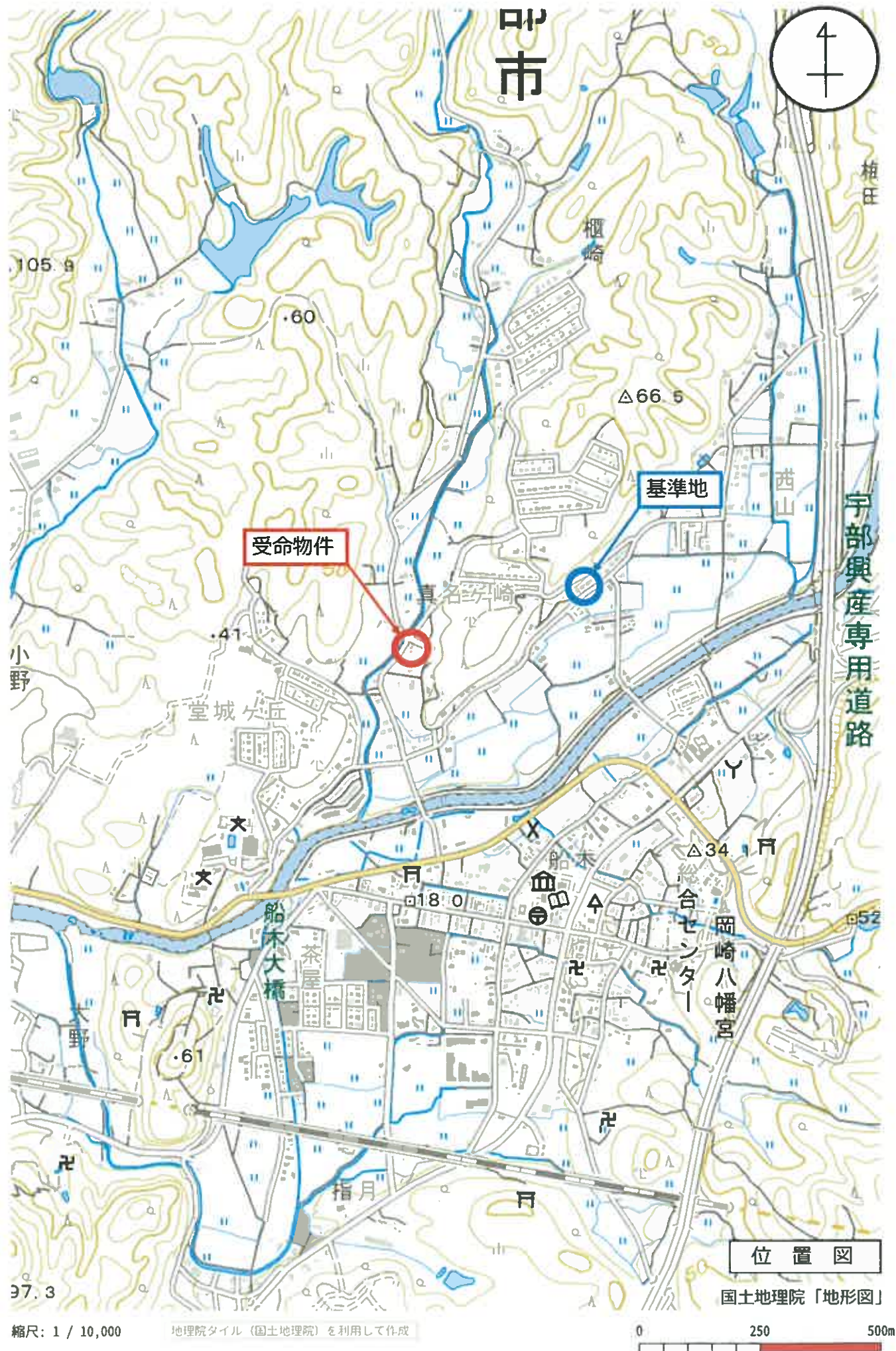
物件1 850,509 円

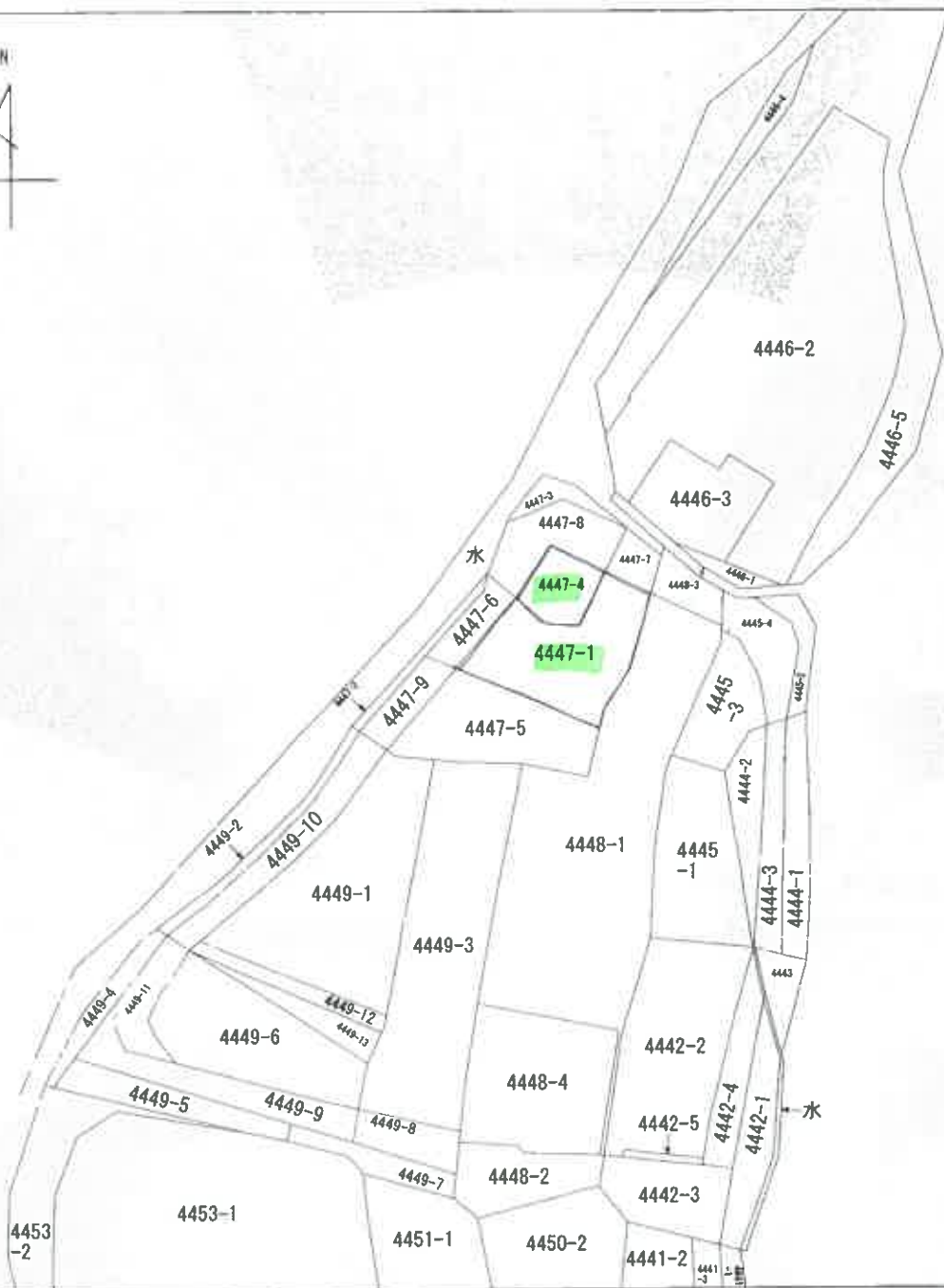
物件2 139,041 円

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。

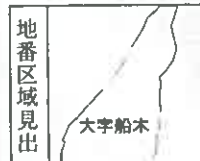
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 現況写真





(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	所在	宇部市大字船木字真名ヶ崎					地番	4447番1		
出力縮尺	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	

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。

(山口地方方法務局宇部支局管轄)

令和7年1月7日

東京法務局

地図整理番号：M83102

登記官

(1/1)

縮小 (A3→A4)

0206745



市道（第二真名ヶ崎線）



市道（茶屋奥畑錢ヶ原線）

物件 2
(地番4447番4)

目的外建物
(未登記)

4448番1

物件 1
(地番4447番1)

目的外建物
(未登記)

4447番5

4449番3

4449番1



写真撮影位置



令和7年(ヌ)第1号

土地建物位置関係図

本図は土地建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/200

目的物件の状況

