

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月19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 6月 9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 4月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇部市西梶返二丁目 |
| | 地 番 | 4740番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市西梶返二丁目4740番地4 |
| | 家屋 番号 | 4740番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.14平方メートル
2階 30.38平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約95平方メートル
2階 30.38平方メートル |



物件明細書

令和 7年 6月26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

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 宇部市西梶返二丁目
地 番 4740番4
地 目 宅地
地 積 204.95平方メートル
- 2 所 在 宇部市西梶返二丁目4740番地4
家屋 番号 4740番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 75.14平方メートル
2階 30.38平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約95平方メートル
2階 30.38平方メートル



令和6年(又)第21号
令和7年2月21日受理
令和7年5月 / 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 | 宇部市西櫛返二丁目 |
| | 地 番 | 4740番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市西櫛返二丁目4740番地4 |
| | 家屋 番号 | 4740番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.14平方メートル
2階 30.38平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	<p>1 本件建物には私と両親が住んでいましたが、父も母も亡くなり、その後しばらくして私も転居したので、もう7年ぐらいは誰も住んでいません。</p> <p>2 本件建物1階の道路側の増築は、亡父が行いました。</p> <p>3 本件建物内には、私が動産類を置いています。 必要な物は持ち出しますが、全部持ち出すことはできないと思いますので、残った物は、買受人の方に処分していただければと思います。</p> <p>4 本件建物には大きな傷みがある箇所はないと思います。 (令和7年4月9日電話聴取)</p>
■近隣者	<p>1 本件建物は長い間空き家になっています。</p> <p>2 風が強い日に、本件建物の郵便受けに滞留した郵便物が辺りに散乱したので、片付けたことがあります。</p> <p>3 本件建物から自転車を押して出てきた男性を見かけたことがあり、不審に思って声を掛けたところ、その男性が、債務者の親戚の者である旨を答えたということがありました。 (令和7年4月9日口頭聴取)</p>

(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 本件建物内各所には大量の動産類や廃棄物等が散乱しており、床の状態が確認できなかった箇所が多数存する。また、本件建物1階の洋室2の床には動物の糞が散らばっている。
- 4 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね地積測量図、土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、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、境界等を確定させるものではない。
- 5 本件建物1階に未登記の増築部分がある。
- 6 本件建物に付合した差し掛けがある。
- 7 本件土地上にカーポートがある。
- 8 本件土地上のカーポート、門扉が面している地番4740番3土地(目的外土地。地目:公衆用道路)は私道であり、本件物件の買受人がこの私道を通行等のために利用するには、同土地共有者らの承諾を得る等の手続が必要であると思われる。
- 9 上記意見は、あくまでも現況調査時に得られた関係人の陳述等の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)

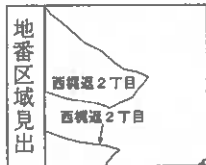
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年2月21日(金)	執行官室	宇部市役所に問取図請求(郵送)
7月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囑託書郵送
7年3月3日(月) 9:58~9:59	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
7年3月5日(水) 9:24~9:27	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
7年3月15日(土) 15:20~16:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
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及び照会書を送付
7年4月9日(水) 12:43~12:50	執行官室	債務者から聞き取り(電話)
7年4月9日(水) 13:40~14:30	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、債務者から聞き取り(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年4月9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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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 西槻返2丁目

請求部	所在	宇部市西槻返二丁目			地番	4740番4		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(山口地方法務局宇部支局管轄)

令和7年3月3日

山口地方法務局下関支局

登記官

請求番号：30-1

(1/1)

縮小 (A3-A4)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和52年3月15日

建物階平面図
西掘返二丁目

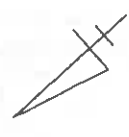
家屋番号 4740~4
建物の所在 宇都市大字神字部西掘返4740~4

昭和52年3月10日
製作年月日

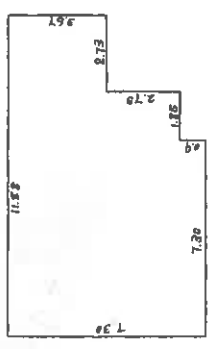
製作者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

昭和52年3月15日登記



1 階



床面積

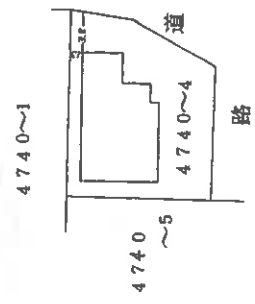
$$\begin{aligned} 11.88 \times 3.67 &= 43.5996 \\ 9.15 \times 2.73 &= 24.9795 \\ 7.30 \times 0.90 &= 6.5700 \\ \hline &75.1491 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階



床面積

$$8.28 \times 3.67 = 30.3876 \text{ m}^2$$



縮小 (A3-A4)

縮尺 1/200 1/500

山口県土地家屋調査士会

0029048

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(山口地方事務局宇都支部管轄)
令和7年3月3日 山口地方事務局下関支局

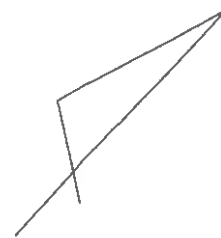
(0 枚目)

登記官

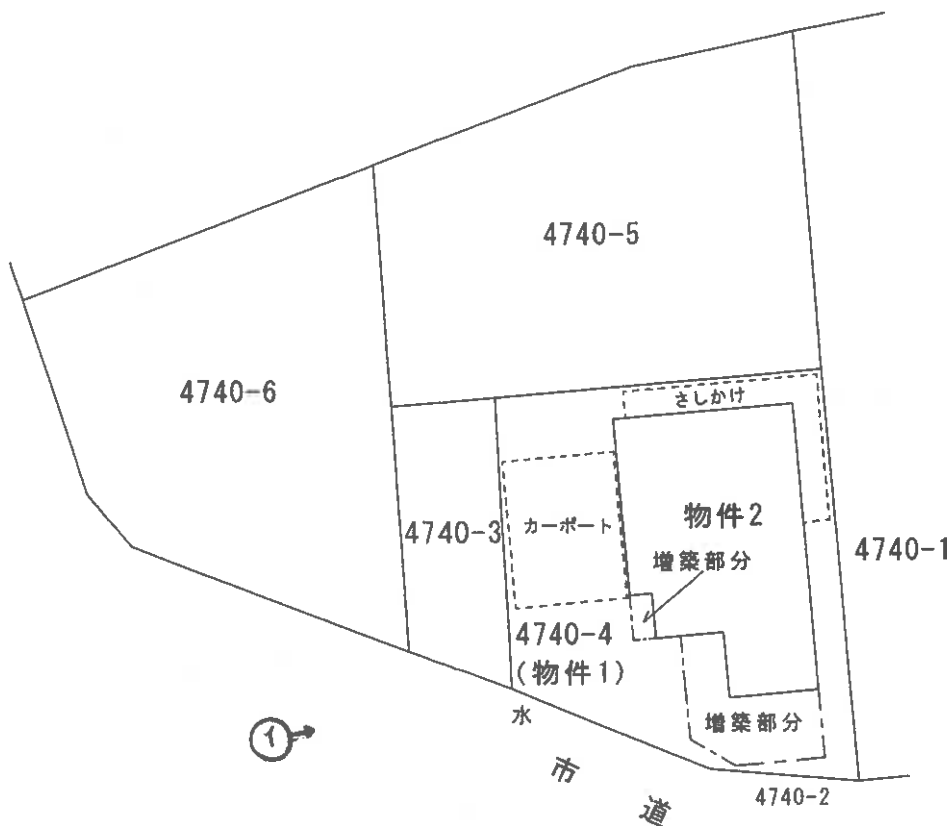


請求番号：30-3

[土地建物位置関係図]



縮尺 ≒ 1/300

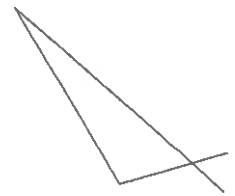


当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が地積測量図及び建物図面を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

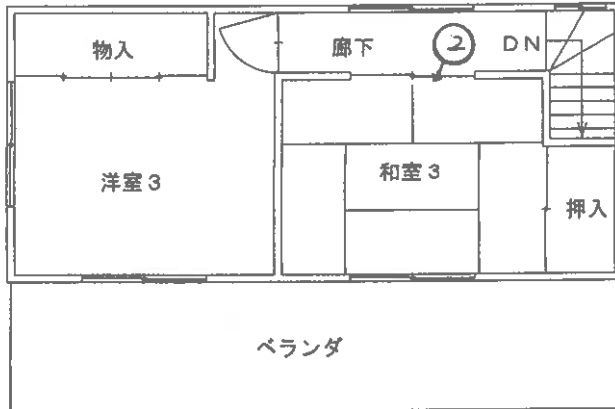
評価人作成図面

① . . . 写真撮影位置方向

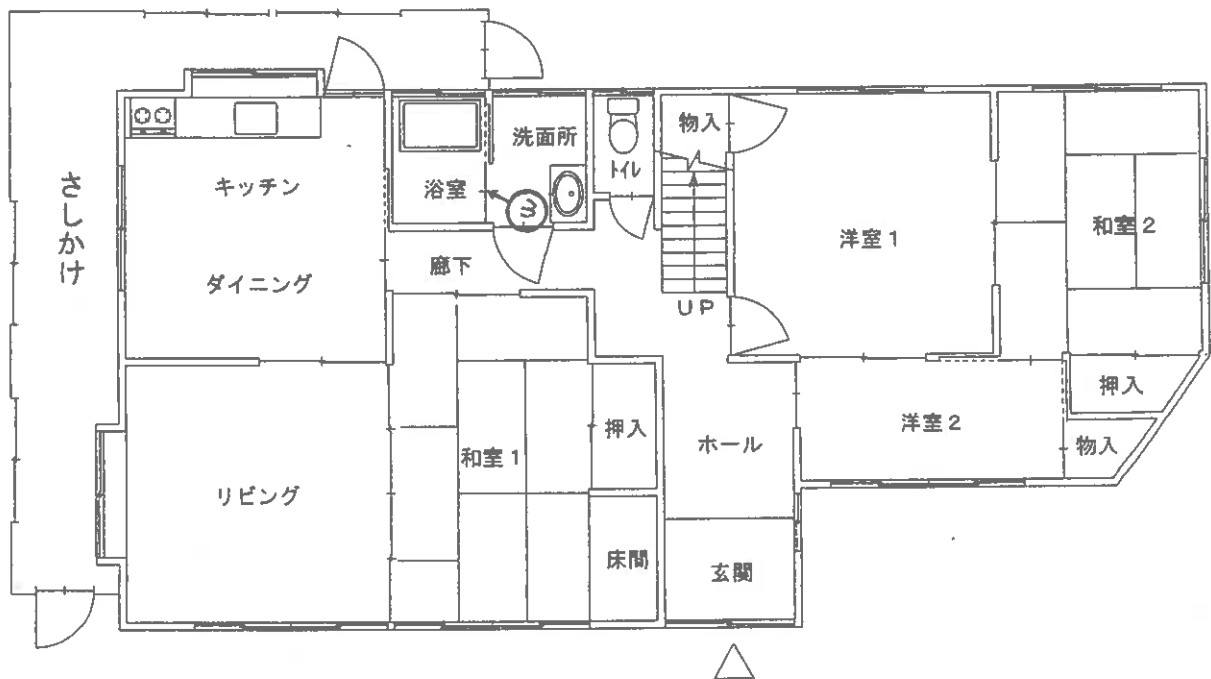
[建物間取図]



縮尺≒1/100



2階



1階

当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

評価人作成図面

○ . . . 写真撮影位置方向

(10 枚目)



写真 1

本件物件の外観



写真 2

2階
和室 3



写真 3

1階
浴室

令和6年(又)第21号
令和7年4月9日調査
令和7年5月7日評価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤田 泰宜

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 9 5 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 6 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 3 4 4, 0 0 0 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	宇部市西梶返二丁目 4740番4 宅地 204.95 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市西梶返二丁目 4740番地4 4740番4 居宅 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階：75.14 m ² 2階：30.38 m ² 合計：105.52 m ²	1階：約95 m ² 合計：約125.38 m ²
番号	特記事項		
1	・法務局備付の「地積測量図」等の確認資料を基に調査を行い、「土地建物位置関係図」を作成した。現況は「地積測量図」と概ね一致すると思われるが、境界標等が確認できず、正確な範囲、地積、形状等を確認できない。本件土地の正確な範囲等については、利害関係者立会いの下、専門家による調査・測量を要する。		
2	・法務局備付の建物図面等を基に調査を行い、上記の通り把握した。尚、上記現況床面積は評価人の概測によるものであり、本件建物の正確な床面積の把握に当たっては専門家による調査を要する。		

以 下 余 白

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 北東方 道路距離約 1.6 km	
付近の状況	中小規模戸建住宅が多くみられる既存の住宅地域を形成している。	
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 第2種中高層住居専用地域 60% 200% なし 都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	204.95 m ² 約 14m 約 15m ほぼ台形地 特になし
接面道路の状況	南東側の幅員 3m～4m前後の舗装市道にほぼ等高接面している。当該市道は建築基準法上の道路（42条2項道路）となっている。	
土地の利用状況等	〔土地の利用状況〕 物件2の建物等の敷地として利用されている。 〔隣地の状況等〕 隣接地は戸建住宅建物の敷地、未利用地等となっている。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：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みができ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	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査において土壌汚染の存在を伺わせる要因は見当たらなかった。土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、目的土地について土壌汚染の専門的な調査は行なっておらず、不確定要素があることからこれを考慮外とした。 ・宇部市教育委員会によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外とのことである。 ・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、対象不動産は土砂災害特別警戒区域等の指定はない。 前面道路は2項道路であるため建て替え等に当たってはセットバックが必要となる。	

	<ul style="list-style-type: none"> ・地図に準ずる図面によると、物件1の南東側市道の底地の一部は、私有地（地番：4740番2、地目：公衆用道路）となっているものと思われるが、範囲等の詳細は不明である。 ・物件1の南西側の私道（地番：4740番3、地目：公衆用道路）は建築基準法上の道路ではない。また買受人が当該私道を利用するにあたっては所有者との協議が必要となるものと思われる。
--	--

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）：昭和52年3月4日新築 経過年数：新築後約48年経過している 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了していると判断される。
仕様	構造：木造 屋根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディングボード貼等 内壁：プリント合板貼、クロス貼、ジュラク壁等 天井：化粧ボード貼等 床：フローリング、畳敷等 設備：電気、給排水、さしかけ、ベランダ等 その他：特になし
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：別添の「建物間取図」参照
品等	標準的
保守管理の状態	極めて劣る
建物の利用状況	詳細は「現況調査報告書」参照
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査において、建物に付属する各種設備についての動作確認は行なっていない。従って当該設備が直ちに使用できるか否かは不明である。 ・雨漏りやシロアリ被害の有無等は不明であるが、長期間空き家の状態が続いていると思われ、保守管理の状態は極めて劣る。また、残置物等が多数存在している。 ・アスベスト含有建材の使用の有無については詳細不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	30,300	1.00	204.95	0.80	4,968,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（宇部（県）－17）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 37,300 \text{ 円/㎡} & \times 101.2/100 & \times 100/103 & \times 100/121 & \doteq 30,300 \text{ 円/㎡} & \end{array}$$

- ◆ 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+3
- ◆ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件を考慮した。

イ 個別格差：【方位+4、形状▲3、セットバック▲1】により 1.00 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、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

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	約 125.38	0.02	502,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理の状態、内部立入調査による結果等に基づいて現価率を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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	4,968,000	0.40	法定地上権	1,987,000

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) 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	4,968,000	-1,987,000	/	0.90	0.60
2	502,000	+1,987,000	1.00	0.90	0.60	1,344,000
一括価格(合計)						2,954,000

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：大量の残置物の存在による市場性修正を上記のとおり査定した。

オ：競売市場修正：第2評価の条件欄記載の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）－17）

所 在 : 宇部市西梶返1丁目5129番9「西梶返1-9-12」
価 格 : 37,300円/㎡
位 置 : JR宇部線「琴芝」駅より道路距離約1.3kmに位置する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 192㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 東側5m道路
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(指定建蔽率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 4,324,445円

物件2 1,776,008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出するに当たって参考とした価格である。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、その性質上異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（国土地理院「地理院地図」）
- 2 地図に準ずる図面写（法務局備付）
- 3 地積測量図写（法務局備付）
- 4 建物図面写（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



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の説明を記載した図面です。



部 分	所 在	宇部市西萩区2丁目			地 番	4740番4		
出 力	縮尺不明	精 度		率標系	分類	地区に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作 成				番 号 又				
日 月				は 記 号				
					備 付		補 記	
					三 月 日		事 項	
					(原 図)			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (山口地方法務局宇部支局管轄)

令和7年4月10日
 山口地方法務局周南支局

請求番号：35-1
 (1/1)

登記官



登記年月日：昭和52年3月15日

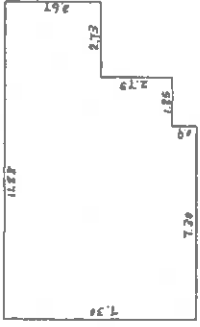
建物階平面図
西概返二丁目

家屋番号	4740~4
建物の所在	宇都田市大字神宇都字西概返4740~4

昭和52年3月15日登記

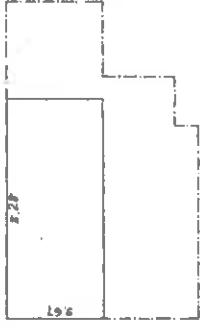
製作年月日	昭和52年3月10日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

1 階

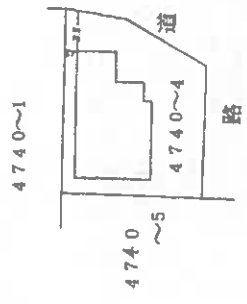


床面積
 $11.88 \times 3.67 = 43.5996$
 $9.15 \times 2.73 = 24.9795$
 $7.30 \times 0.90 = 6.5700$
 75.1491
 m²

2 階



床面積
 $8.28 \times 3.67 = 30.3876$
 m²



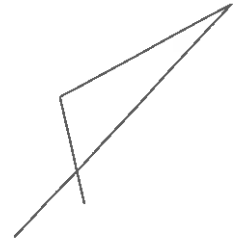
縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

山口県土地家屋調査士会

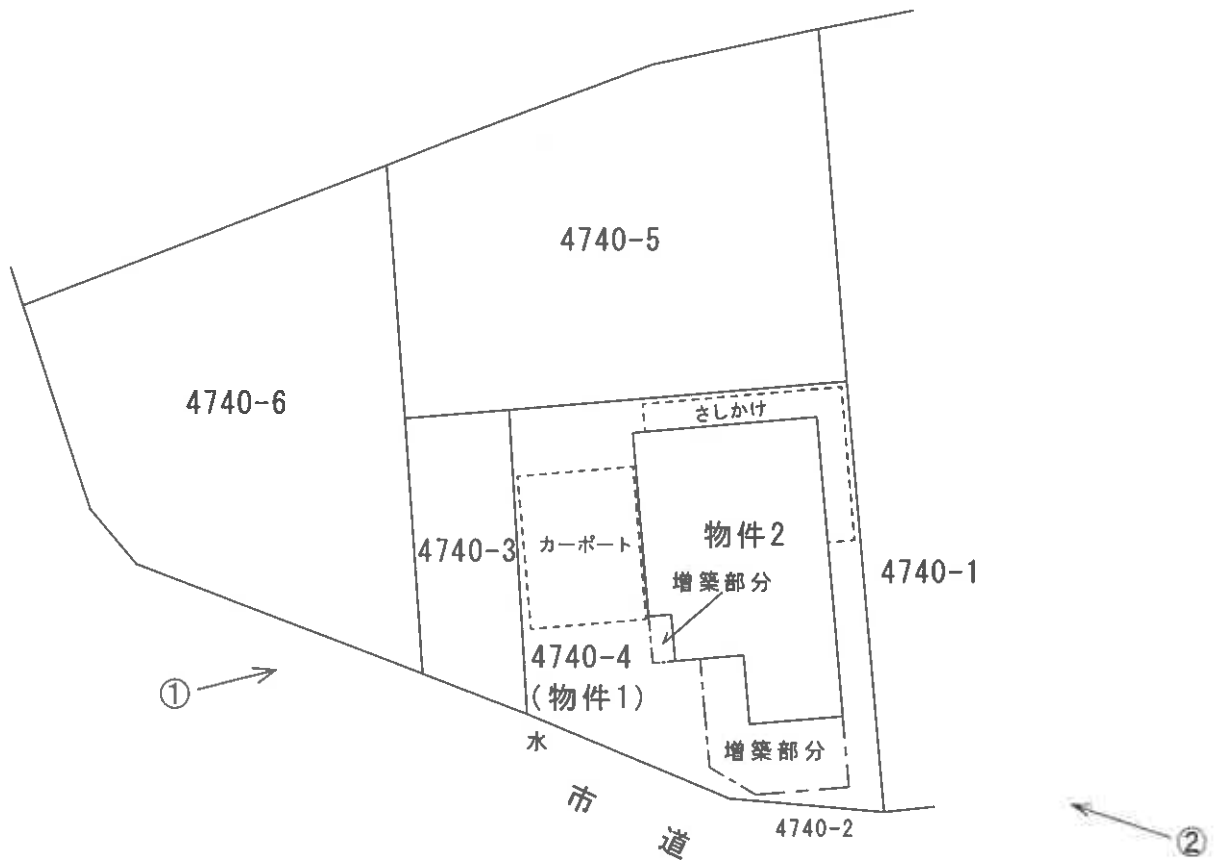
0029048

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (山口地方事務所宇都支店管轄)
 令和7年4月10日 山口地方事務所南支局 登記官 [Redacted]

[土地建物位置関係図]



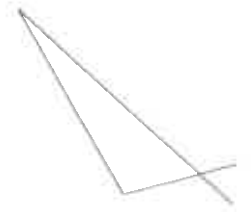
縮尺 ≒ 1/300



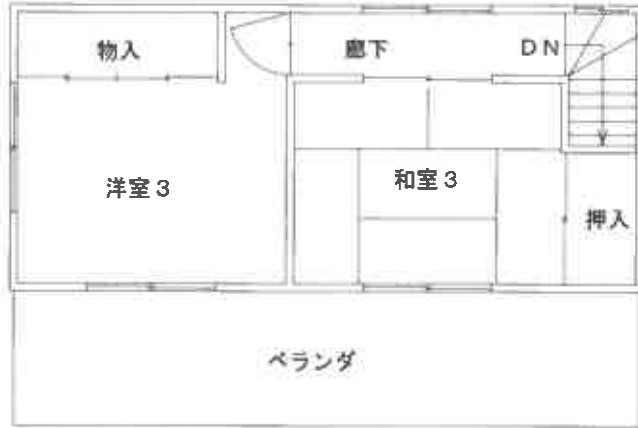
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、評価人が地積測量図及び建物図面を基に作成したもので精度の高い図面ではない。

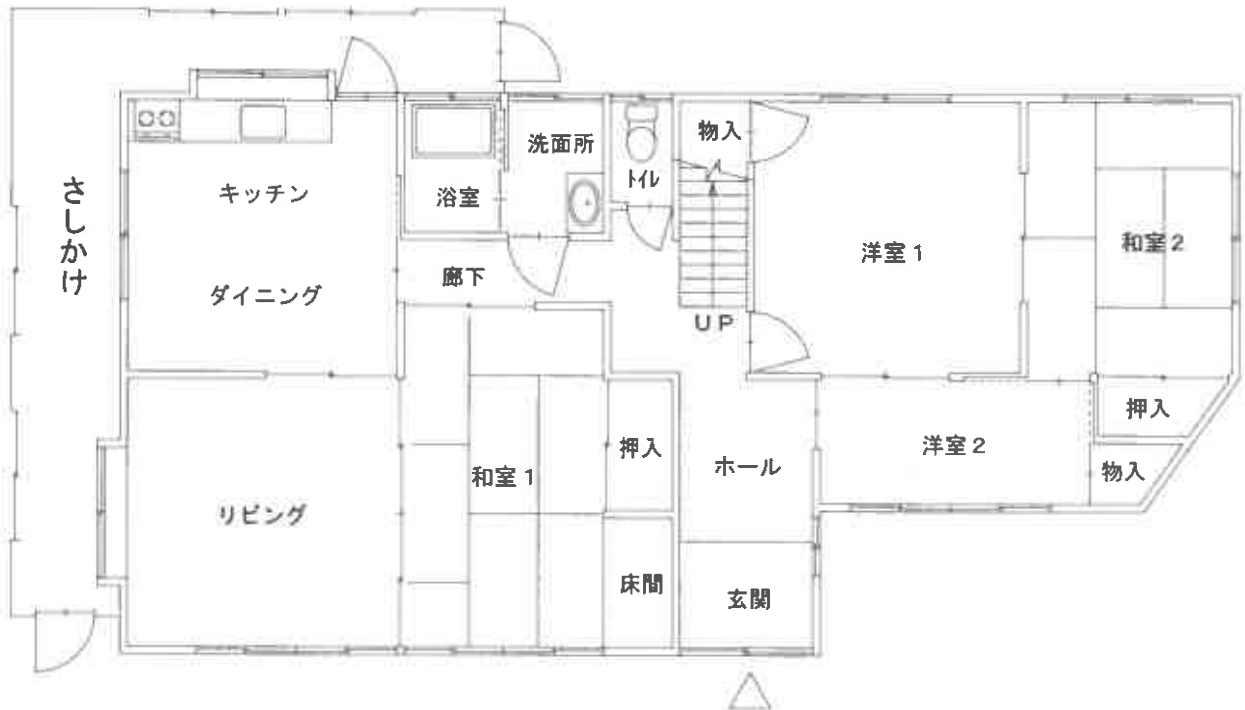
[建物間取図]



縮尺≒1/100



2階



1階

当該図面は建物の間取の概要を示すため、評価人が建物図面を基に作成したもので、精度の高い図面ではない。

〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①



写 真 ②

