

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 8年 7月 8日 午前 8時30分から 令和 8年 7月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月21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 8月18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 6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 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 宇部市大字船木字檜添 |
| | 地 番 | 604番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1277平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字船木字檜添604番地1 |
| | 家屋 番号 | 604番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 228.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月14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

【物件番号2】

本件建物の壁が取り除かれ売却対象外のコンテナと接続されている。

《 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 | 宇部市大字船木字檜添 |
| | 地 番 | 604番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1277平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字船木字檜添604番地1 |
| | 家屋 番号 | 604番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 228.00平方メートル |



令和7年(ケ)第81号
令和7年12月26日受理
令和8年2月5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 | 宇部市大字船木字檜添 |
| | 地 番 | 604番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1277平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市大字船木字檜添604番地1 |
| | 家屋 番号 | 604番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 228.00平方メートル |



223

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者会社代表者	<p>1 本件物件は、当社が店舗として使用していましたが、現在は休業中です。</p> <p>2 本件建物の屋上に太陽光発電設備があります。この太陽光発電設備はリースを受けている物です。</p> <p>3 本件建物の東側にある小屋は当社が設置したものです。この小屋は、当社が作業場として使用しています。</p> <p>4 本件建物の西側にあるコンテナは借りている物です。</p> <p>5 土地の境界等に関するトラブルはありません。 (当職の照会に対する回答書の要旨)</p> <p>6 本件建物の西側にあるコンテナの一部が地番605番1の土地にはみ出していることについてお尋ねですが、当社が本件物件を購入した当時から現在の位置にコンテナがあり、これまでに問題になったこともありませんので、他人の土地にはみ出している的意识したことはありませんでした。地番605番1の土地の使用について契約を交わしたことはありませんし、地番605番1の土地の使用料を支払ったり、請求されたりしたことはありません。</p> <p>7 コンテナの貸主については、貸主の承諾を得なければお答えすることができません。 (令和8年1月28日電話聴取)</p>
■債務者兼所有者会社代表者の父	<p>1 債務者兼所有者会社代表者に代わって私が現況調査に立ち会う予定でしたが、自家用車が故障したため、立ち会うことができません。</p> <p>2 本件建物の西側に借り物のコンテナがあることは知っていますが、詳しいことは知りません。</p> <p>3 本件土地は誰にも貸していないと思いますが、時折、無断で駐車している車を見かけます。 (令和8年1月28日電話聴取)</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 本件物件は、債務者兼所有者会社が休業中の店舗として占有しているものと認められる。
- 3 本件建物の西側の壁の一部が除去され、本件建物の西側に置かれているコンテナ（目的外動産）に接続されている。
本件物件の買受人は、本件建物の西側の壁を修復する工事を行う必要があると思われる。
- 4 債務者兼所有者会社代表者の陳述によれば、3記載のコンテナは第三者から借り受けている物である。なお、コンテナの貸主については、同人の陳述を得ることができなかったため不明である。
- 5 3記載のコンテナの一部が、地番605番1の土地にはみ出していると思われる。
債務者兼所有者会社代表者の陳述によれば、地番605番1の土地の使用に関する契約等は交わされておらず、権原なく地番605番1の土地を使用している状況にあると思われる。
このため、地番605番1の土地の所有者から、同土地にはみ出しているコンテナの撤去を求められた場合、本件物件の買受人が、地番605番1の土地にはみ出さない位置にコンテナを移動させる等の措置を行わざるを得ないおそれがあると思われる。
- 6 本件建物の東側に、債務者兼所有者会社が設置し、作業場として使用している小屋（工作物）がある。
- 7 本件土地の南東角付近に大型の看板がある。
- 8 現地での概測の結果、本件土地の形状は、概ね建物図面及び土地建物位置関係図のとおりであると思われるものの、本件土地に関する精度の高い図面が存在しないため、本件土地の形状を明らかにするには、専門家による測量等の手続が必要である。
- 9 上記意見は、関係人の陳述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12月26日(金)	執行官室	宇部市役所に間取図請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送 債務者兼所有者会社に照会書郵送
8年1月5日(月) 9:03~9:04	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公函等交付請求
8年1月5日(月) 14:55~15:00	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公函等受領
8年1月8日(木) 15:15~16:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年1月13日(火)	執行官室	債務者兼所有者会社に減容調査日時通知書郵送 評価人に間取図等資料郵送
8年1月28日(水) 9:40~10:55	物件所在地	物件調査(評価人、解錠技術者同行)、写真撮影、債務者兼所有者会社代表者及び同人の父から聞き取り(電話)
年 月 日() : ~ :		
(特記事項) ■ 令和8年1月28日 目的物件は不在で施錠されていると予測されたので、解錠技術者を同行して臨場した。		

(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)

登記年月日：平成18年1月16日

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。
(山口地方方法務局宇部支庁管轄)
令和8年1月5日 山口地方方法務局宇部支庁

登記官

(7 枚目)

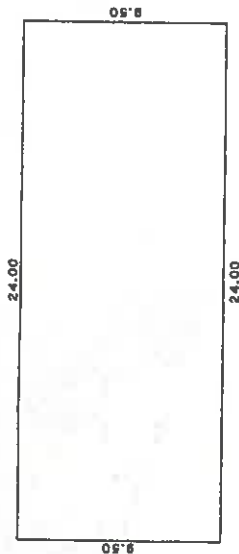
請求番号：5-3

建築物図面

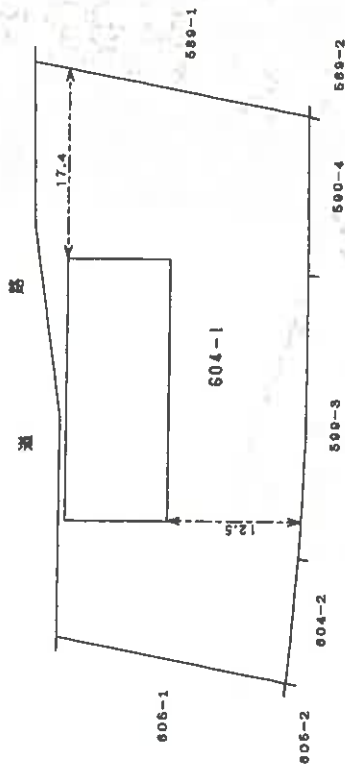
家屋番号	604-1
建築物の所在	宇部市大字船木字穂添604番地1

各階平面図

平成18年1月16日登記



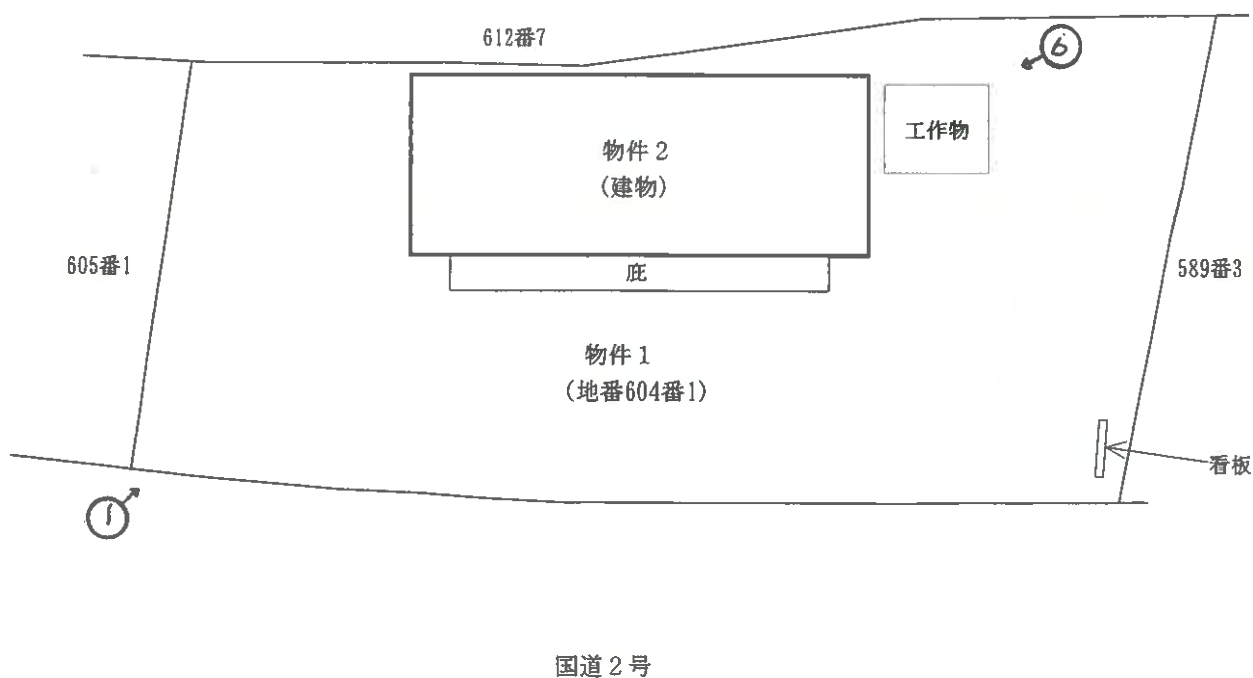
求積表
 $24.00 \times 9.50 = 228.0000$
 床面積 228.00 m^2



0207654

製作者	土地家屋調査士会北九州支部	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	---------------	----	-------	-----	----	-------

(A3-A4)



※ 評価人作成図面

 写真撮影位置方向

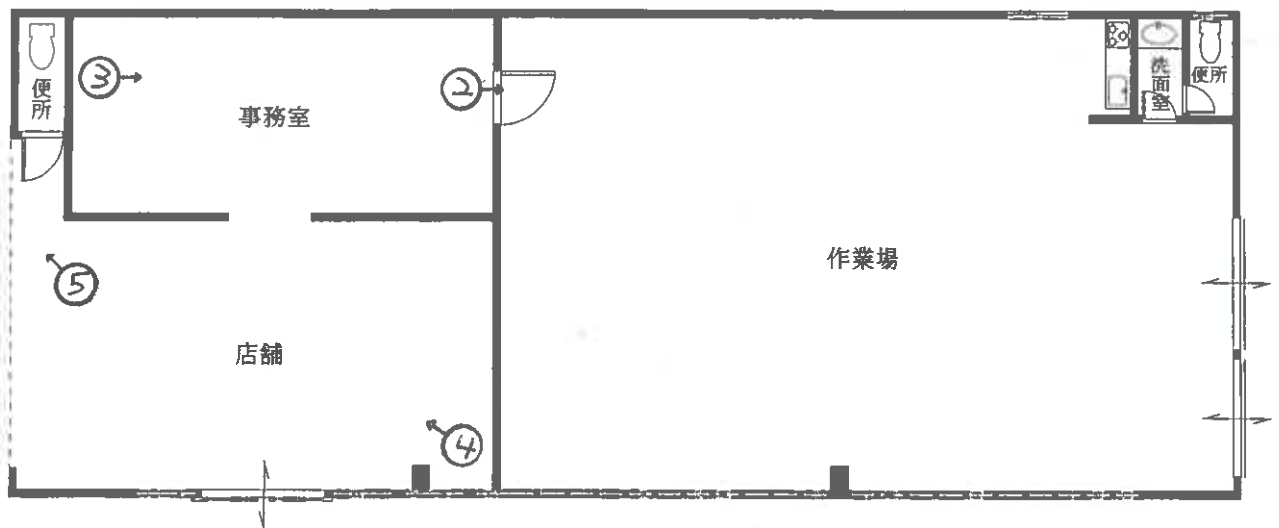
令和7年(ケ)第81号

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1/400

(8 枚目)



製 評価人作成図面

○ ↑ 写真撮影位置方向

令和7年(ケ)第81号

建物間取図 物件2

本図は建物の間取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1/150

(9 枚目)



写真 1

本件物件の外観



写真 2

作業場



写真 3

事務室

(10 枚目)



写真4

店舗



写真5

本件建物西側の壁の一部が取り壊されコンテナと接続している状況



写真6

本件建物東側の作業小屋（工作物）

（ // 枚目）

令和7年（ケ）第 81 号
令和8年1月28日 現地調査
令和8年2月9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 13,415,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 4,700,000円
物件2 (建物)	金 8,715,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の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 地目積	宇部市大字船木字檜添 604番1 雑種地 1,277㎡	宅地
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市大字船木字檜添604番地1 604番1 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 1階 228.00㎡	左記に同じ
番号	特記事項		
1	目的土地は、目的建物の敷地として利用されているため、地目を上記のとおり判定した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 [物件1]

位置・交通	J R山陽本線「厚東」駅 西方 約5.1km 【道路距離】 「茶屋」バス停 北東方 約400m 【道路距離】		
付近の状況	低層の事業所、戸建住宅等が見られる国道沿いの地域である。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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 なし	
画地条件	規模 1,277 m ² 間口 約 53 m 奥行 約 25 m	形状 ほぼ台形 接面状況 中間画地 地勢 平坦	
接面道路の状況	南側幅員約10m舗装国道、高低差 等高 (注) 国道2号 [建築基準法第42条1項1号道路]		(注)
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 ガス配管 : なし 下水道 : なし (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	<p>① 上水道については、目的土地北側から西側にかけての個人所有の土地へ配管がなされているが、宇部市上下水道局で確認したところ、平成17年の配管工事の際に地権者の承諾を得ているとのことである。</p> <p>② 下水道については、前面国道の南側に配管がなされているが、宇部市上下水道局で確認したところ、目的土地は下水道排水区域外であるとのことである。</p> <p>③ 宇部市公表の「洪水ハザードマップ」によると、目的土地は有帆川洪水浸水想定区域「0.5m～3.0m未満」内に存しており、また敷地の北側が過去の浸水区域となっている。</p>		

特 記 事 項

④ 目的土地の東側に作業所として使用されている工作物（小屋）が、南東端に大型の看板が存する。また、目的土地西側にコンテナが存するが、所有者会社代表者の陳述によれば、当該コンテナは第三者から借り受けている物であるとのことである。なお、当該コンテナは西側の他人所有の土地（605番1）に一部はみ出しているが、当該部分の土地の使用に関する契約等はしていないとのことである。

⑤ 【土壌汚染について】

目的土地は、登記簿等によると宅地として利用される前は雑種地及び田であり、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。

⑥ 【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。

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） 平成17年9月20日新築 経過年数 約 20年 経済的残存耐用年数 約 15年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：スバンドレル、角波鉄板張り 内 壁：クロスほか 天 井：石膏ボードほか 床：コンクリート、Pタイル、タイルカーペットほか 設 備：電気、給排水ほか
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 店舗 間取り 別添の「建物間取図」参照。
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	① 築後約20年経過した建物である。 目的建物西側の壁が除去され、目的外動産である借物のコンテナに接続されている。その他は特に大きな損傷箇所等は見られず、概ね経年相応の老朽化であると判定される。 ② 目的建物屋上に太陽光発電設備が存するが、所有者会社代表者の陳述によると、当該太陽光発電設備はリースを受けているものであるとのことである。 ③ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。また、害虫被害、耐震等についても専門調査機関による調査を行っていないため詳細については不明である。

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 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	14,200円/m ²	1.00	1,277m ²	0.90	16,320,000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)5-8

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
12,100円/m ²	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	14,200円/m ²

◇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：なし

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 番号	再調達原価 ア	現況 延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ=エ
2	170,000円/m ²	228.00m ²	0.30	11,628,000円

イ 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b	残価率	観察減価率
20 年	15 年	35 年	0 %	30 %

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価率}) = \boxed{0.30}$$

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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	16,320,000円	0.40	法定地上権	6,528,000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 ア (1①オ, 1②エ)	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	16,320,000円	- 6,528,000円	/	0.80	0.60	4,700,000円
2	11,628,000円	+ 6,528,000円	1.00	0.80	0.60	8,715,000円
一括価格 (合計)						13,415,000円

ウ 占有減価： 必要なし。

エ 市場性修正： 目的建物西側の壁が除去され借物のコンテナに接続されていること、当該コンテナが隣接地へ越境していること及び不明事項があること等による目的物件の市場流通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)5-8)

所 在 : 宇部市大字船木字田町258番
価 格 : 12,100 円/m²
位 置 : JR山陽本線「厚東」駅 西方約5.1km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 178 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 幅員約6m市道に南側で接面
用途指定等 : 近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率200%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 旧来の店舗、一般住宅等が混在する近隣商業地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 14,791,491 円

物件2 11,291,880 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 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真



宇部興産専用道路



受命物件

基準地

位置図

国土地理院「地形図」

縮尺: 1 / 10,000

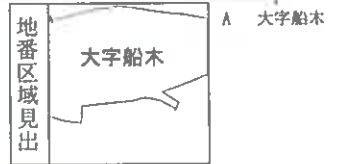
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m





(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	宇部市大字船木字槍添		地番	604番1		
出力縮尺	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。
 (山口地方法務局宇部支局管轄)
 令和7年11月6日
 山口地方法務局

縮小 (A3→A4)

登記年月日：平成18年1月16日

建物平面図

604-1

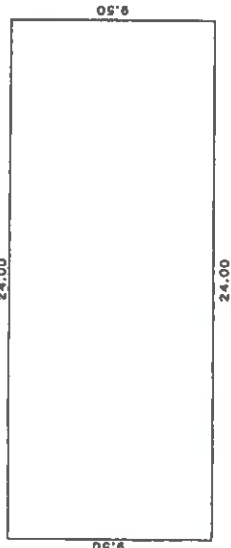
家屋番号

宇部市大字船木字檜添604番地1

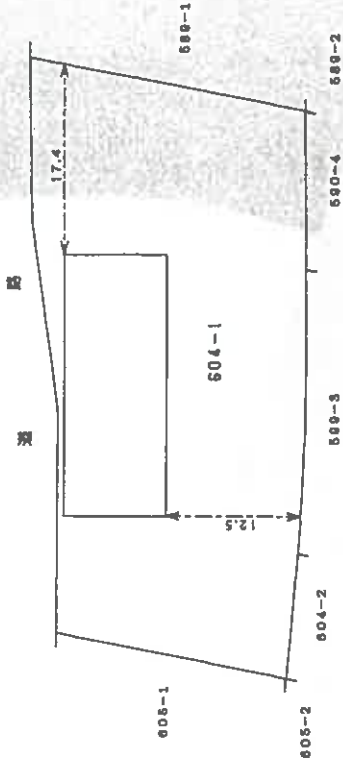
建物の所在

各階平面図

平成18年1月16日登記



求積表
 $24.00 \times 9.50 = 228.0000$
 床面積 228.00 m^2



縮小 (A3 → A4)

0207654

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(5月11日、12月22日作製)

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

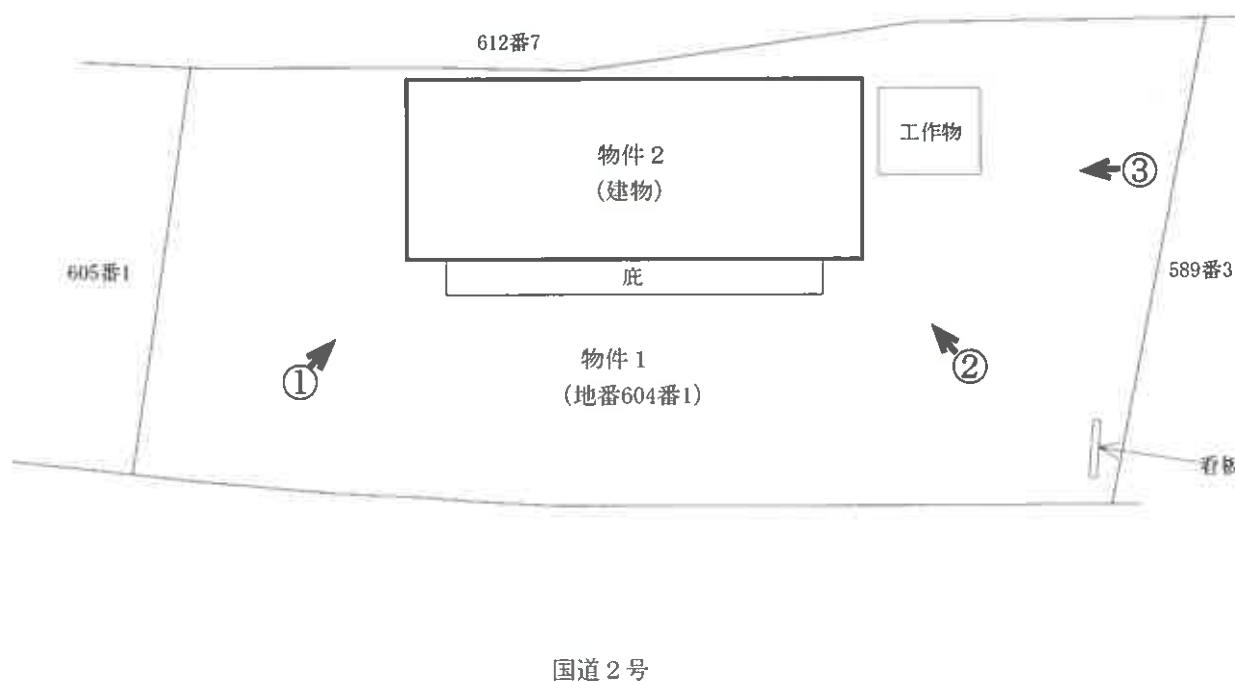
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(山口地方方法務局宇部支局管轄)

令和7年11月6日

山口地方方法務局

登記簿



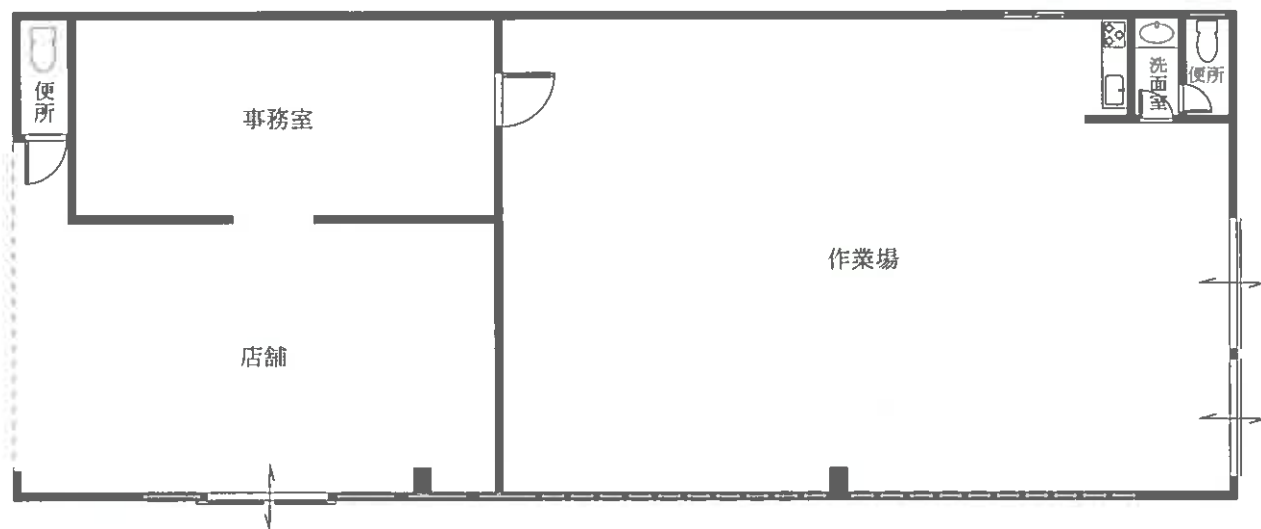
写真撮影位置 

令和7年(ケ)第81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1/400



令和7年(ケ)第81号

建物間取図 物件2

本図は建物の間取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1/150

目的物件の状況

