

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 宇部市中央町二丁目
地 番 2番1
地 目 宅地
地 積 105.19平方メートル
- 2 所 在 宇部市中央町二丁目2番地1
家屋 番号 2番1
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 77.04平方メートル
2階 78.19平方メートル
3階 78.19平方メートル
4階 78.19平方メートル
5階 78.19平方メートル
6階 21.33平方メートル

(現況)

種 類 店舗・作業場・居宅



物件明細書

令和 7年12月17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 宇部市中央町二丁目
地 番 2番1
地 目 宅地
地 積 105.19平方メートル
- 2 所 在 宇部市中央町二丁目2番地1
家屋 番号 2番1
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 77.04平方メートル
2階 78.19平方メートル
3階 78.19平方メートル
4階 78.19平方メートル
5階 78.19平方メートル
6階 21.33平方メートル
- (現況)
種 類 店舗・作業場・居宅



令和7年(ケ)第44号
令和7年7月24日受理
令和7年9月24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 宇部市中央町二丁目
地 番 2番1
地 目 宅地
地 積 105.19平方メートル
- 2 所 在 宇部市中央町二丁目2番地1
家屋 番号 2番1
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 77.04平方メートル
2階 78.19平方メートル
3階 78.19平方メートル
4階 78.19平方メートル
5階 78.19平方メートル
6階 21.33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
■本件建物西側に隣接する飲食店関係者	<p>1 本件建物は、現在、誰も使っていないと思います。</p> <p>2 本件建物の外壁の一部が剥離し、当店の屋根に落下して被害を受けたことがあります。</p> <p>3 本件建物の基礎は当店の基礎と繋がっているので、本件建物の解体工事等をするときは、当店の影響がないよう注意して下さい。</p> <p>(令和7年8月13日口頭聴取)</p>
■債務者兼所有者会社破産管財代理人弁護士	<p>本件建物の鍵は、債務者兼所有者会社代表者が保管しています。</p> <p>現況調査実施日当日は、当職が物件所在地に鍵を持参します。</p> <p>(令和7年8月18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 債務者兼所有者会社は本件建物での営業を廃止しており、本件建物は、債務者兼所有者会社が動産類を置いて占有しているものと認められる。
- 3 本件建物は老朽化が進行しており、外壁の一部が剥離して周囲の歩道等に落下した形跡があるなど、危険な状態である。
- 4 本件土地の北側隣接地（地番2番2）及び西側隣接地（地番2番12）と本件土地との境界は、各隣接地上の建物と本件建物との間が極めて狭く、直接確認することができなかったものの、本件土地東側及び南側を概測した結果及びインターネット上の航空写真を閲覧した結果から、本件土地の形状は、概ね公図、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。
- 5 屋上に変電設備がある。
- 6 上記意見は、関係人の陳述等の現況調査時に知り得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7月25日(金)	執行官室	宇部市役所に問取函請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査囑託書郵送
7年7月28日(月) 15:20~15:27	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書・公函等交付申請・受領
7年8月13日(水) 15:00~15:20	物件所在地	物件確認、写真撮影、関係人(隣接飲食店関係者)から聞き取り(口頭)
7年9月2日(火) 12:40~13:50	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
7年9月2日(火) 14:20~14:23	破産管財人代理人弁護士事務所	本件建物の鍵を返還
年 月 日() : ~ :		
年 月 日() : ~ :		
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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簡略な記載した図面です。

地番区域見附
中央町
2丁目

請求部	所在	宇部市中央町二丁目		地番	2番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は付記号	分類	地図作成方式図面	
作成年月日			備考 年月日 (原簿)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記載されたい内容を証明した書面である。
 (山口地方務局宇部支局管轄)
 令和7年7月28日
 山口地方務局宇部支局
 書記官

縮小 (A3→A4)

(6 枚目)

登記年月日：平成22年6月22日

公用

これは図面に記録されている内容の証明と書面調査結果
(山口地方建設局字頭変更書様式)
令和7年7月28日 山口地方建設局 国土調査課

建物図面

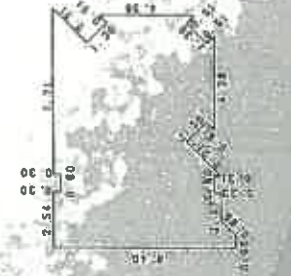
(各階平面図)

宗地番号 2番1

建物所在地 宇部市中央町三丁目2番地1

各階平面図

1階

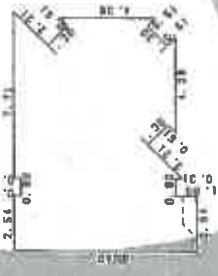


求積式

8.40	x	0.60	=	5.0400
7.73	x	0.60	=	4.6380
7.43	x	0.60	=	4.4580
7.10	x	0.60	=	4.2600
7.40	x	0.60	=	4.4400
6.15	x	0.60	=	3.6900
7.07	x	0.60	=	4.2420
3.66	x	0.60	=	2.1960
5.50	x	0.60	=	3.3000
3.66	x	0.60	=	2.1960
1.57	x	0.60	=	0.9420
合計				47.7000

2階・3階・4階・5階
(各階同型)

2階



求積表

1.57	x	0.92/2	=	0.7162
6.15	x	0.92/2	=	2.8260
7.07	x	0.92/2	=	3.2424
3.66	x	0.92/2	=	1.6848
5.50	x	0.92/2	=	2.5200
7.10	x	0.92/2	=	3.2424
8.40	x	0.92/2	=	3.8880
合計				17.0398

3階



求積表

8.40	x	2.54	=	21.3360
合計				21.3360



作製者 国土調査課

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

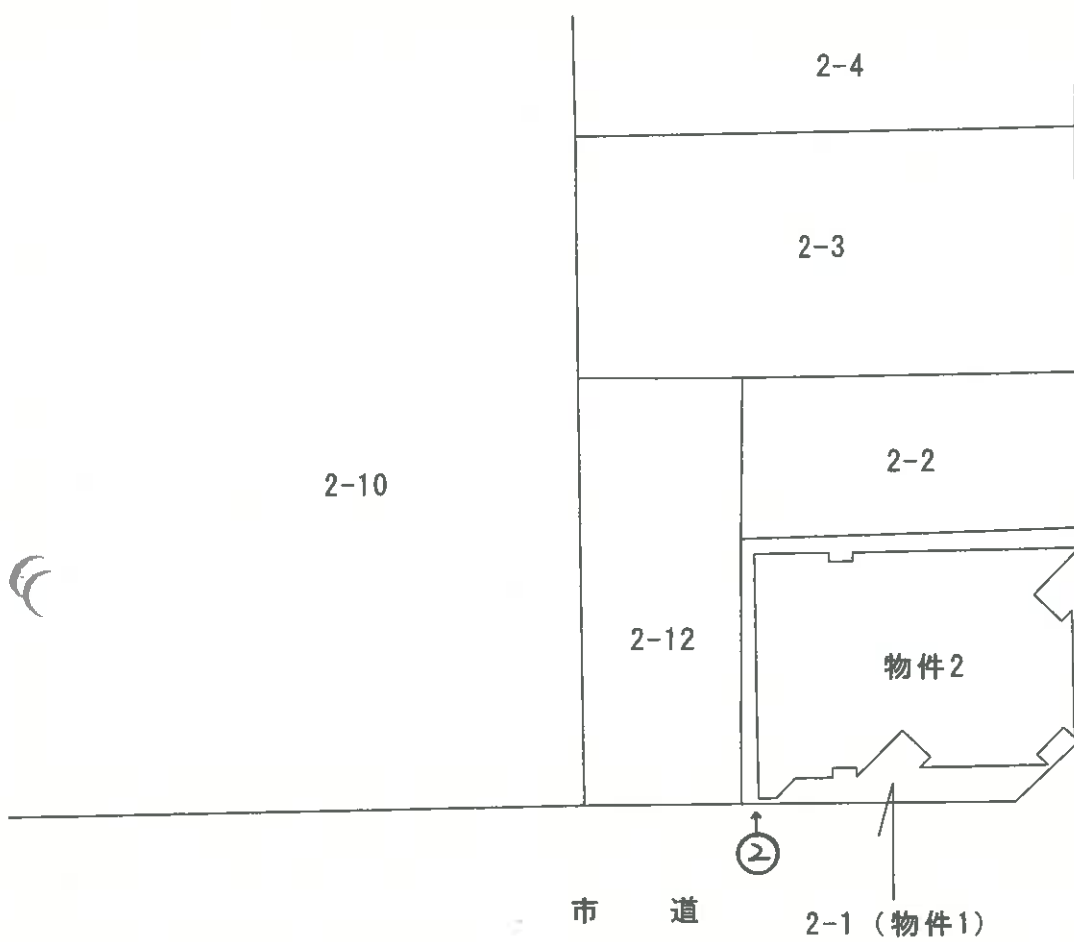
縮小 (A3-A4)

山口県北地家屋調査士会誌誌

[土地建物位置関係図]



縮尺 ≒ 1/250



市道



※ 評価人作成図面

○ → 写真撮影位置方向

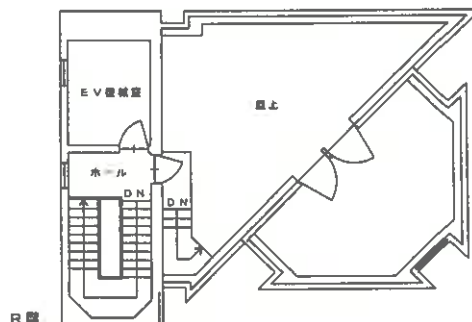
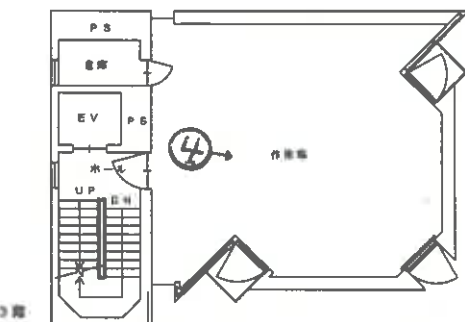
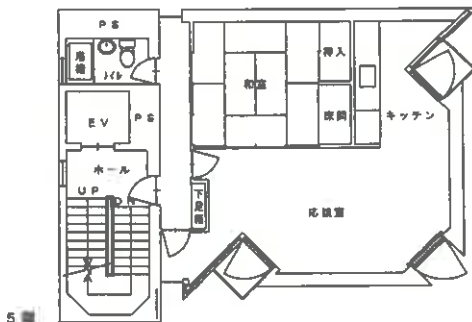
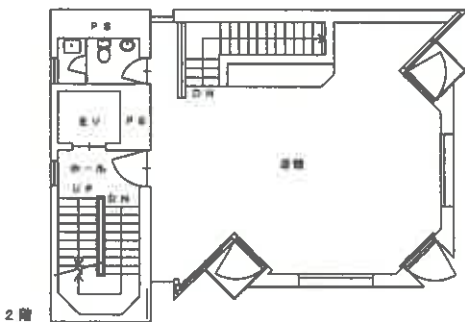
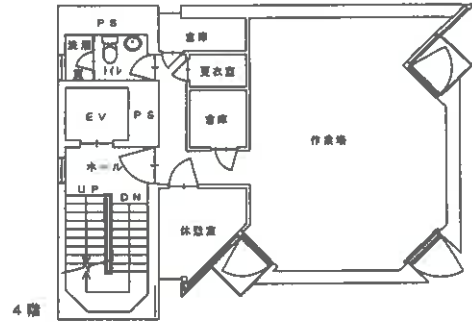
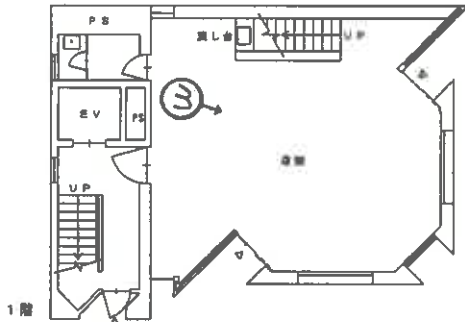
○ → は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

[建物間取図]



縮尺 ≒ 1/200



※ 評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向

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



写真1 本件建物の外観

写真2 剥離した外壁の一部が落下した形跡がある状況



写真3

1階
店舗



写真4

3階
作業場

令和7年(ケ)第44号
令和7年9月2日調査
令和7年10月6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3,049,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金799,000円
物件2(建物)	金2,250,000円

- 1 一括価格は物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件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	宇部市中央町二丁目 2番1 宅地 105.19 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市中央町二丁目2番地1 2番1 店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1階：77.04 m ² 2階：78.19 m ² 3階：78.19 m ² 4階：78.19 m ² 5階：78.19 m ² 6階：21.33 m ² 合計：411.13 m ²	店舗・作業場・居宅
番号	特記事項		
1	・法務局備付の地図に準ずる図面等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。大部分で境界標が確認できないため、正確な地積及び境界等を把握するためには専門家による調査、測量を要する。		
2	・法務局備付の建物図面等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。		

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	J R 宇部線「宇部新川」駅南東方 道路距離約 0.8 k m	
付近の状況	店舗、営業所等が建ち並ぶ商業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 商業地域 80% 400% 準防火地域 特定用途誘導地区、駐車場整備地区、景観計画区域、 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	105.19 m ² 約 10.5m 約 11.5m ほぼ長方形 角地
接面道路の状況	東側の幅員約 36mの舗装市道にほぼ等高接面する外、南側の幅員約 6mの舗装市道にも接面している。当該各市道は建築基準法の道路（42条1項1号道路）となっている。	
土地の利用状況等	[土地の利用状況] 物件2の建物の敷地として利用されている。 [隣地の状況等] 隣接地は店舗建物の敷地等となっている。	
供給処理施設	上水道：あり 都市ガス：あり 下水道：あり (注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常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 	

	警戒区域等には該当しない。
--	---------------

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57年11月日不詳新築 経過年数：約43年 経済的残存耐用年数：約2年
仕様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：コンクリート打ち放し等 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼等 床：Pタイル貼、長尺シート等 設備：電気、給排水、エレベーター等 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：店舗・作業場・居宅 間取り：別添の「建物間取図」参照
品等	普通
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"> ・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。またシロアリ被害の有無等についても詳細は不明である。 ・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。 ・保守管理の状態は極めて劣り、利用に当たっては補修が必要な状況である。一部で雨漏りにより天井のクロスが剥がれていた。 ・室内には残置物が多数存在している。 ・隣接店舗関係者によると、本件建物の外壁が剥落し、自身の店舗が被害を受けたことがあるとのことである。道路側の外壁についても剥落の危険性があり、危険な状況である（本件建物の入り口部分に「外壁剥落頭上注意」の注意書きあり）。

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	68,900	1.05	105.19	0.50	3,805,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（字部5-1）

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 83,500 \text{ 円/㎡} & \times 100.7/100 & \times 100/100 & \times 100/122 & \approx 68,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◆ 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：-

◆ 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：【角地+5】により1.05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	420,000	411.13	0.02	3,453,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して査定。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - 0.00) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 2 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 45 \text{ 年}) \} \times \\ & (100\% - \text{観察減価 } 50\%) = 0.02 \end{aligned}$$

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	3,805,000	0.50	法定地上権	1,903,000

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50%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	3,805,000	-1,903,000	/	0.70	0.60
2	3,453,000	+1,903,000	1.00	0.70	0.60	2,250,000
一括価格(合計)						3,049,000

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等による市場性修正を上記の通り判定した。

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 地価公示価格（宇部5-1）

所 在 : 宇部市常磐町1丁目8番5(常盤町1-6-34)
価 格 : 83,500 円/㎡
位 置 : JR宇部線「琴芝」駅より道路距離約600mに位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 833 ㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 南西側50m国道
用途指定等 : 非線引都市計画区域、商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 : 3,207,140 円

物件2 : 32,702,268 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（国土地理院「地理院地図」）
- 2 地図に準ずる図面写し（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

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真実を記載した図面です。

地番区域見出し
中央町
2丁目

請求部	所在	宇部市中央町二丁目			地番	2番1	
出縮	力尺	縮尺不明	精度	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類
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。 (山口地方裁判所宇部支部書記)							

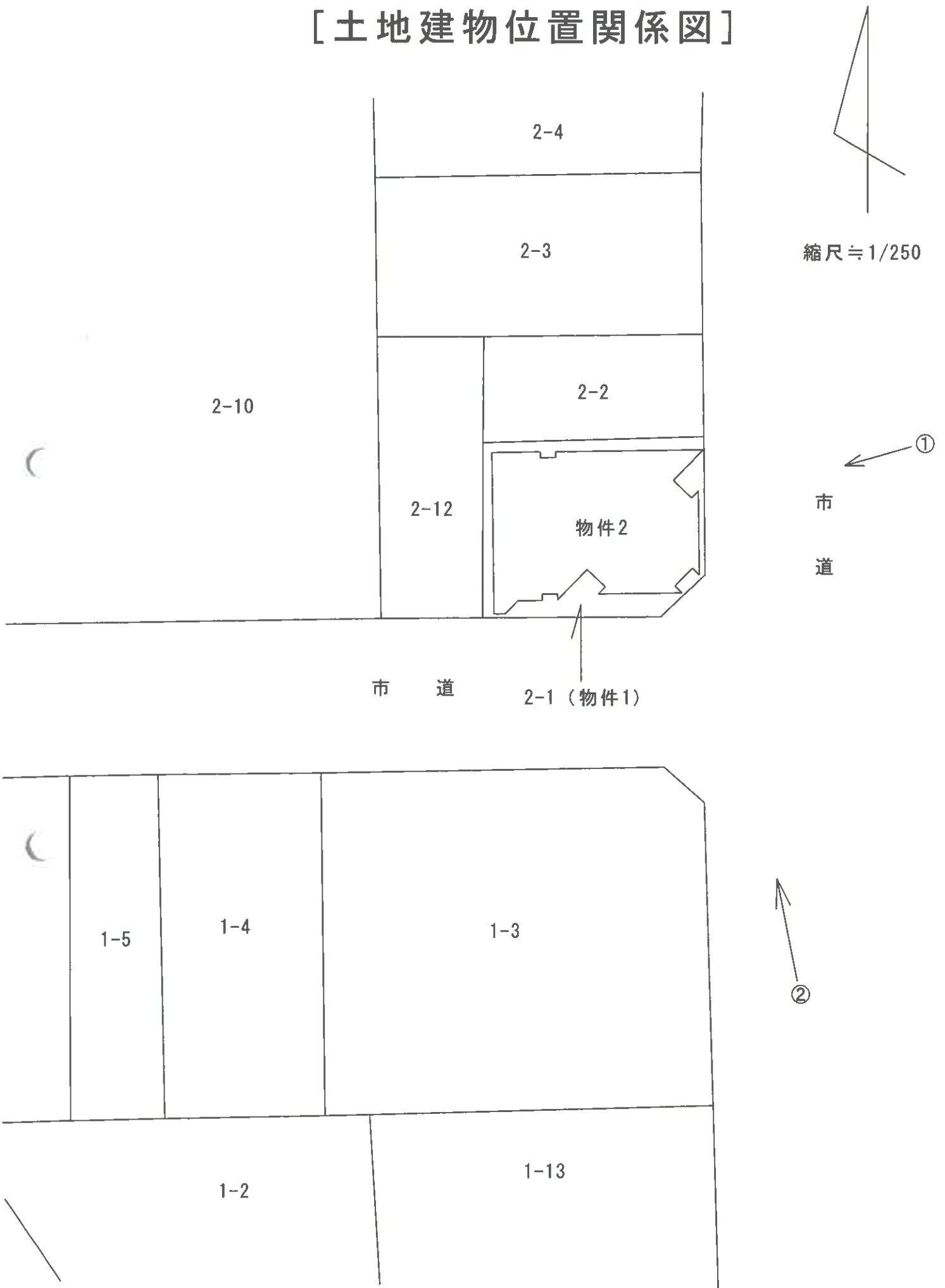
令和7年9月16日
山口地方裁判所宇部支部

請求番号: 31-1
(2/1)

登記官



[土地建物位置関係図]



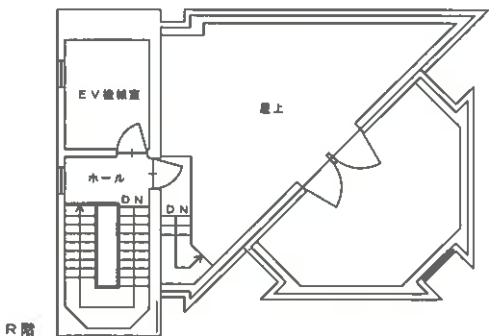
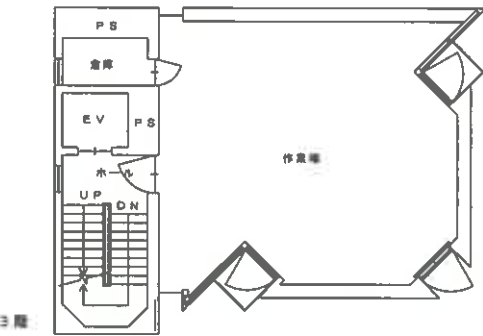
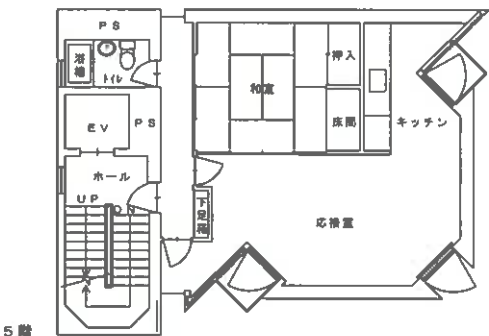
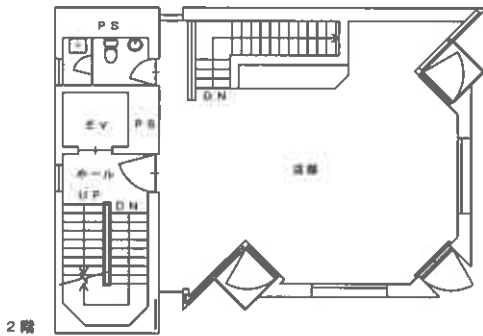
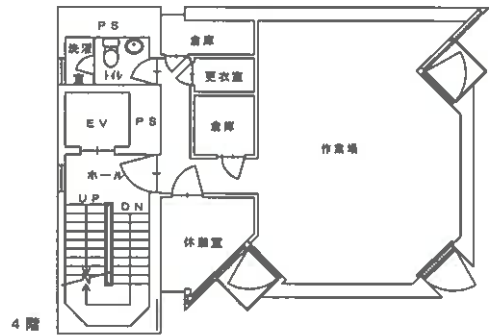
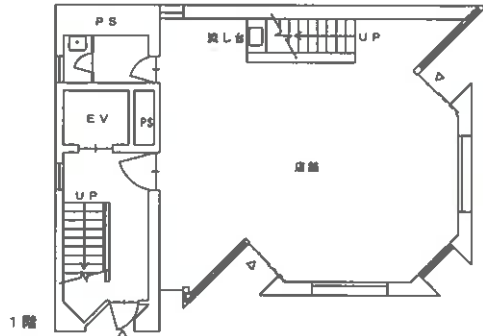
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

当該図面は土地建物位置の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

[建物間取図]



縮尺 ≒ 1/200



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

〈 現 況 写 真 〉

写 真 ①

対象不動産



写 真 ②

対象不動産

