

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 中 出 誠

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 宇部市寿町三丁目
地 番 2番5
地 目 宅地
地 積 613.73平方メートル
- 2 所 在 宇部市寿町三丁目2番地5
家屋 番号 2番5
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積 1階 31.35平方メートル
2階 291.77平方メートル
3階 291.77平方メートル
4階 291.77平方メートル
5階 333.64平方メートル
6階 117.19平方メートル



物件明細書

令和 8年 5月15日

山口地方裁判所

裁判所書記官 中 出 誠

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】

- ・ 201号室、202号室、203号室、205号室、302号室、305号室、401号室、402号室、403号室、405号室及び601号室は、いずれも本件所有者が占有している。
 - ・ 301号室は、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
 - ・ 303号室は、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
 - ・ 501号室は、有限会社鍛錬山口が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。
-
-

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 宇部市寿町三丁目
地 番 2番5
地 目 宅地
地 積 613.73平方メートル
- 2 所 在 宇部市寿町三丁目2番地5
家屋 番号 2番5
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積
1階 31.35平方メートル
2階 291.77平方メートル
3階 291.77平方メートル
4階 291.77平方メートル
5階 333.64平方メートル
6階 117.19平方メートル



令和7年(ケ)第75号
令和7年12月16日受理
令和8年3月3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 宇部市寿町三丁目
地 番 2番5
地 目 宅地
地 積 613.73平方メートル
- 2 所 在 宇部市寿町三丁目2番地5
家屋 番号 2番5
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
床 面 積
1階 31.35平方メートル
2階 291.77平方メートル
3階 291.77平方メートル
4階 291.77平方メートル
5階 333.64平方メートル
6階 117.19平方メートル



不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	山口県宇部市寿町三丁目4番16号パレスコーラルマンション
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 14条地図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <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 <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。 <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) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅 として使用している。 <input checked="" 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 <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 <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" 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)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 債務者兼 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	債務者兼所有者が空 室の状態占有して いる。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 債務者兼 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	債務者兼所有者が空 室の状態占有して いる。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 債務者兼 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	債務者兼所有者が空 室の状態占有して いる。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 債務者兼 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	債務者兼所有者が空 室の状態占有して いる。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H19・10・21 自 R7・10・21 至 R9・10・20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 50,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 165,000円	駐車場(区画番号2 番及び3番)使用中
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 債務者兼 所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	債務者兼所有者が空 室の状態占有して いる。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H23・2・18 自R7・2・18 至R8・2・17	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 59,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 168,000円	駐車場(駐車区画6番)使用中
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室 債務者兼所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	債務者兼所有者が空室の状態 で占有している。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401号室 債務者兼所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	債務者兼所有者が空室の状態 で占有している。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402号室 債務者兼所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	債務者兼所有者が空室の状態 で占有している。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 403号室 債務者兼所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	債務者兼所有者が空室の状態 で占有している。
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 405号室 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	債務者兼所有者が空室の状態 で占有している。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 501号室 有限会社鍛錬 山口	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	不明 不明	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input checked="" type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 601号室 債務者兼 所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	債務者兼所有者が空 室の状態で占有して いる。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . 自至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■債務者兼所有者相続財産清算人所属法律事務所 の担当事務員</p>	<p>1 本件物件は株式会社エミナス宇部支店に管理を委ねており、本件物件の各居室等の鍵や入居者の契約書等は、株式会社エミナス宇部支店が管理しています。</p> <p>2 本件物件の入居者は2世帯です。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年12月16日電話聴取)</p>
<p>■株式会社エミナス宇部支店従業員</p>	<p>1 本件物件は、当社宇部支店が管理しています。 ただし、501号室は、当社は管理していません。</p> <p>2 本件物件の入居中の居室は301号室と303号室の2室です。</p> <p>3 空室となっている居室の鍵を貸し出すことは可能ですが、錆や経年劣化による建て付けの悪化で玄関の扉が開かない居室があります。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月8日電話聴取)</p>
<p>■A (301号室占有者)</p>	<p>4 本件建物の外壁は全体的に亀裂が生じています。</p> <p>5 201号室の天井から水漏れがあり階下に漏水しているため、ブレーカーが損傷して火災報知器は作動せず、共用部の照明器具が使用不能の状態です。</p> <p>漏水は201号室の他にも複数の居室で発生しています。</p> <p>6 その他、経年劣化による破損個所が多数あります。</p> <p style="text-align: right;">(書面照会に対する回答書(令和8年1月13日受領)の要旨)</p>
	<p>1 301号室は私が賃借して家族とともに居住しています。</p> <p>2 漏水がひどく、窓の開閉もしづらいなど、老朽化による損傷個所が多数あります。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月21日電話聴取)</p> <p>3 漏水がひどく、廊下や台所などの室内の床は常に水溜まりができています。そのため、床板も腐食していると思われ、踏むと床が沈む箇所が多くあります。</p> <p>建て付けも悪くなっており、室内の窓が開閉しづらく、途中までしか開きません。</p> <p>家賃を毎月きちんと払っているのに、補修を申し出ても修繕されません。漏水のために家財道具や衣服が損害を受けているので、損害を賠償してもらいたいくらいですし、転居するとしても引っ越し代を出してもらいたいくらいです。</p> <p>4 建物が全体的に老朽化しており、1階の管理室は漏水により水浸しで、管理室の外まで水が溢れ出ています。</p> <p>共用部分の電気は点かず、夜は、階段等は真っ暗です。</p> <p>また、夜中に共用部分の警報ブザーが鳴るので、調査した中国電気保安協会の方が言うには、共用部分で漏電している箇所もあるそうです。にもかかわらず、修繕されず、共用部分のブレーカーを落としたり警報ブザーのスイッチを切るのみで対処しているようです。</p> <p>5 入居中の居室は、301号室及び303号室のみで、他の居室は空室です。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月23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
(6枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (303号室占有者)	1 303号室は私が賃借して居住しています。 2 建物は全体的に老朽化しており、修繕が必要な箇所が多くありますが、補修を申し出ても修繕されないままです。 3 入居中の居室は、301号室及び303号室のみで、他の居室は空室です。 <p style="text-align: right;">(令和8年1月22日電話聴取)</p>
■ 債務者兼所有者相続財産清算人所属法律事務所 の担当事務員	1 本件建物5階501号室の占有者の有無等は把握していません。 <p style="text-align: right;">(令和8年1月26日電話聴取)</p>
■ 有限会社鍛錬山口代表者 (501号室占有者)	1 本件建物5階501号室は、当社が経営するスポーツジムとして使用しています。本件建物での営業は、週1日程度です。 2 本件建物5階501号室は、所有者から、本件建物を管理する代わりに無償で使わせてもらっていました。 3 所有者が亡くなられたため、近々、退去する予定です。 <p style="text-align: right;">(令和8年2月2日電話聴取及び書面照会に対する回答書の要旨)</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
(7枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物1階は駐車場及び管理室、2階から4階までは居室各4室、5階は居室1室、6階は居室1室及び機械室・倉庫等である。
- 2 本件建物の入居中の居室は、3階301号室及び303号室、5階501号室の3室である。
それぞれの占有者及び占有権原は、「占有者及び占有権原」に記載したとおりである。
- 3 現況調査に当たり、本件物件の管理会社である株式会社エミース(宇部支店)から各居室の鍵(入居中の301号室及び303号室の鍵を除く。)を借用したが、入室して室内の状況等を確認することができた居室は、201号室、203号室、301号室(入居者在宅)、302号室、501号室及び601号室のみである。
その余の居室(202号室、205号室、305号室、401号室、402号室、403号室、405号室)は、玄関の扉や錠前が錆び付いて動かないため解錠することができず、303号室は入居者が不在のため、入室して室内の状況を調査することができなかった。
- 4 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。
ただし、3記載の入室することができなかった居室については、実際の間取りが添付した間取図と異なる可能性がある。
- 5 本件建物は昭和50年4月に建築された建物であり、外壁や各居室の扉の塗装の退色や剥離、外壁のクラック、各居室の扉等の金属部分の錆など、劣化が進行している。
特に、1階の管理室の天井は破れ、そこから水が漏れ落ちており、床は水が溜まった状態で室外にも水が溢れ出ている状況である。管理室の直上付近の201号室も、室内の天井数か所が破れ、そこから水が漏れ落ちている形跡があり、洗面所や廊下には水が溜まり、和室の畳や床板が腐食している状況である。201号室の直上の301号室には天井の破れは見られないものの、廊下やキッチンの床は水が溜まっている状態であり、廊下やキッチンの床にはカーペットやビニールシートが敷かれているものの、歩くと水が浸み出て足が濡れる状況であった。また、窓の建て付けが悪くなっており、相当力を入れなければ窓が動かず、途中までしか開かない状況であった。
その他、入居者によれば、共用部分の漏電があるが、修繕されていないとのことであり、管理会社によれば、漏水によるブレーカーの破損や漏電のため、火災報知器が作動せず、共用部の照明器具は使用不能の状態である。
- 6 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね14条地図のとおりであると思われる。
- 7 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
(8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16日(火) 13:20~13:25	執行官室	債務者兼所有者相続財産清算人所属事務所担当事務員から聞き取り(電話)
7年12月16日(火) 13:48~14:13	山口地方法務局	登記事項証明書、公図等交付請求・受領
7年12月17日(水)	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
7年12月22日(月) 14:05~15:05	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年12月24日(水) 9:38~9:43	執行官室	債務者兼所有者相続財産清算人所属事務所担当事務員から聞き取り(電話)
7年12月24日(水)	執行官室	中国運輸局山口運輸支局に車両照会書郵送
7年12月26日(金)	執行官室	管理会社(株式会社エミナス宇部支店)に照会書郵送
<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 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。</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>		

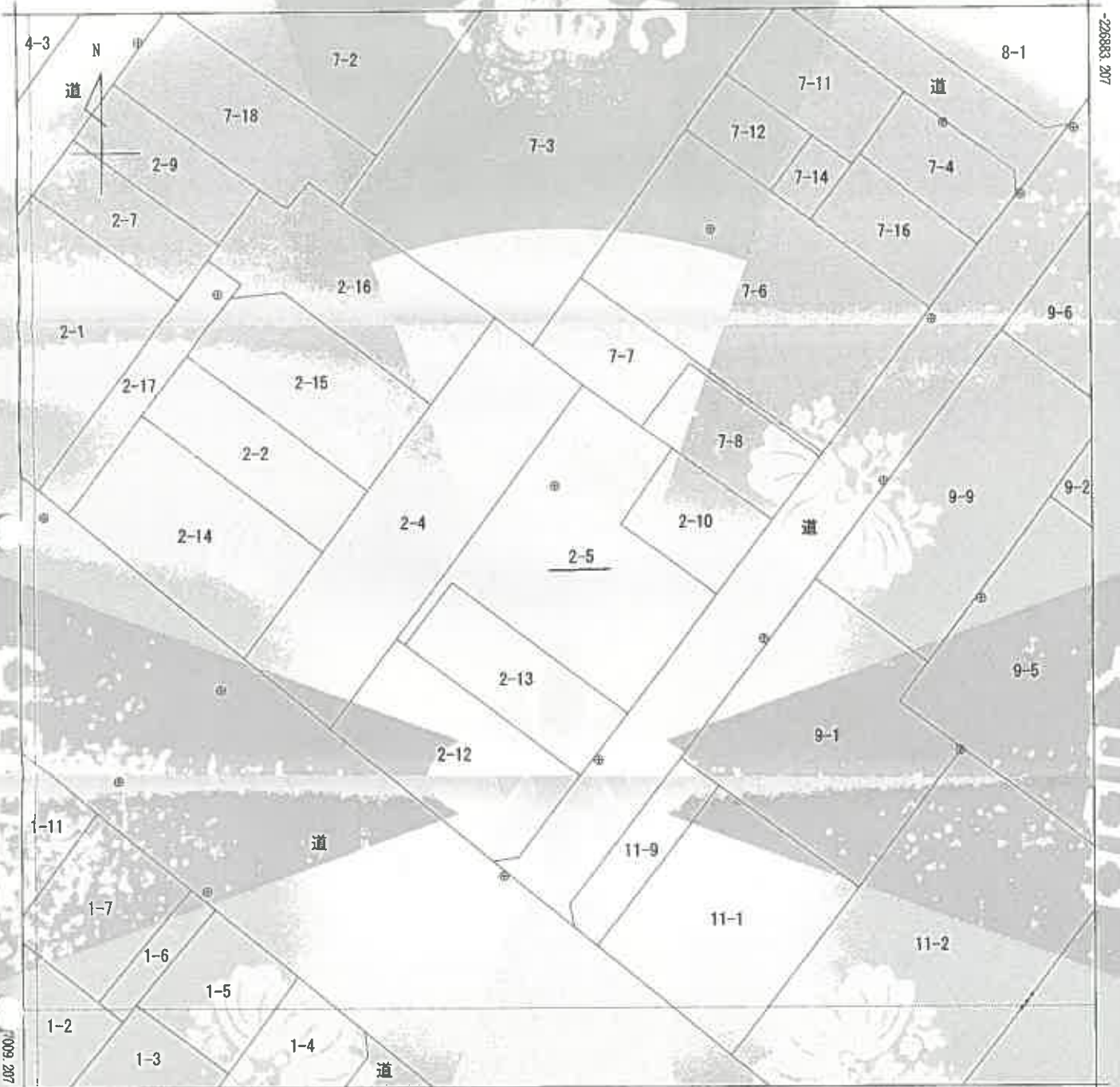
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(9枚目)

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) 16:35~16:45	中国運輸局山口運輸支局	車両照会回答書受領
8年1月8日(木) 12:30~12:40	執行官室	管理会社担当者から聞き取り(電話)
8年1月13日(火)	執行官室	評価人に間取図等資料送信(FAX)
8年1月13日(火)	執行官室	301号室、303号室入居者宛て現況調査日時通知書・照会書郵送
8年1月22日(木) 15:30~15:45	管理会社事務所	本件建物の鍵借用
8年1月23日(金) 9:40~12:15	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、301号室入居者から聞き取り(口頭)
8年1月23日(金) 12:40~12:50	管理会社事務所	本件建物の鍵返還
(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
(10枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月26日(月) 9:31~9:32	山口地方法務局 下関支局	商業登記事項証明書交付申請
8年1月26日(月) 12:49~12:56	執行官室	債務者兼所有者相続財産清算人所属事務所担当事務員から聞き取り(電話)
8年1月26日(月) 16:32~16:34	山口地方法務局 下関支局	商業登記事項証明書受領
8年1月28日(水)	執行官室	501号室占有者に対し照会書郵送
8年2月2日(月) 13:00~13:05	執行官室	501号室占有者代表者から聞き取り(電話)
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
(11枚目)



-84526.511

(座標値種別：測量成果)

地番 区域見出	寿町3丁目
------------	-------

請求 部分	所在	宇部市寿町三丁目		地番	2番5				
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又 は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成 年月日	平成24年1月		備付 年月日 (原図)	平成24年1月30日		補記 事項			

これは地図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12月16日

山口地方法務局

請求番号：17-1

(1/1)

登記官



縮小 (A3-A4)

(12枚目)

公用

登記年月日：平成24年1月31日

地積測量図

地番 2-5

土地の所在 宇部市寿町三丁目

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測線
2-5	2089	陸揚全面積7-1	-22626.974	-84460.751	15.751	2104-
	2104	陸揚全面積7-1	-22638.841	-84470.113	21.105	2100-
	2100	陸揚全面積7-1	-22686.577	-84482.707	0.822	2086-
	2086	陸揚全面積7-1	-22695.931	-84482.196	0.574	2086-
	2088	陸揚全面積7-1	-22697.288	-84481.731	9.131	2105-
	2105	陸揚全面積7-1	-22694.888	-84476.219	25.537	5430-
	5430	陸揚全面積7-1	-22695.441	-84455.828	17.408	5431-
	5431	陸揚全面積7-1	-226851.565	-84445.315	1.847	2108-
	2108	陸揚全面積7-1	-226850.424	-84446.768	12.078	2107-
	2107	陸揚全面積7-1	-226843.282	-84456.508	0.808	2106-
	2106	陸揚全面積7-1	-226842.540	-84455.984	9.791	2085-
	2085	陸揚全面積7-1	-226834.469	-84450.441	4.384	2084-
	2084	全面積	-226831.834	-84454.018	8.383	2089-
	俗面積			1227.483789		㎡
面積			613.7343995		㎡	

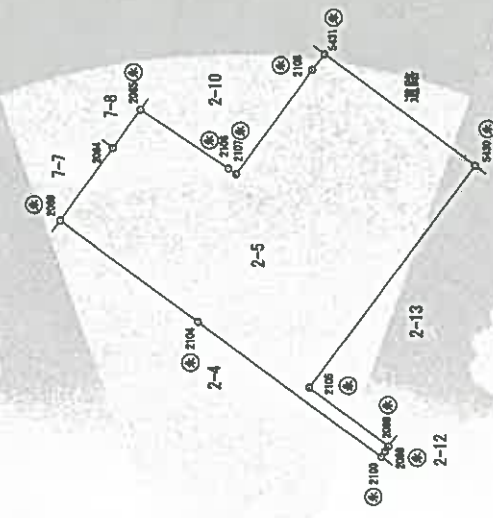
*公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

点名	種別	X	Y	積算
137	4級基準点	-226984.508	-84470.342	全面積
138	4級基準点	-226938.398	-84425.725	全面積

この測量図は、登記附帯付地図作成作業に伴い作成したものであり、同作業により設置された基準点及びその高さ値に測量した結果による。

平成23年12月15日測量
測地：世界測地系(Ⅲ系)

永続性のある境界線



作業機関

計画機関

縮尺 1/500

24年1月15日作成

地図番号 E-34-4

縮小 (A3-A4)

登記官 (13.枚目)

これは図面に記載されている内容を証明した測量図である。
(山口地方裁判所宇部支部) 令和7年12月16日 山口地方裁判所

図号番号：17-2

登記年月日：平成17年3月7日

公用

これは図面に記載されている内容と正確同一の図面である。
(山口地方建設局工務部支局専用)
令和7年12月16日 山口地方建設局

各階平面図

建物図面

(各階平面図)

1/2

2-5

宇都市寿町三丁目 2番地 5

建物の所在

平成17年3月7日 登記

1階

0.69	x	0.85	=	0.5865
1.09	x	1.25	=	1.3625
2.59	x	2.70	=	6.9930
3.89	x	2.50	=	9.7250
(0.66 + 1.36)	x	2.61	/ 2	= 2.69610
(1.50 + 3.21)	x	3.03	/ 2	= 7.13365
0.60	x	1.36	/ 2	= 0.40800
2.00	x	121.00' / 390'	=	2.50936
計				31.35611

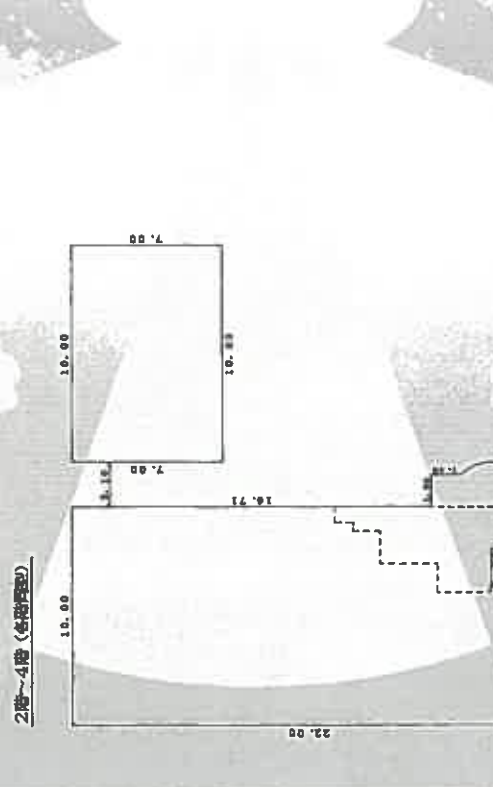
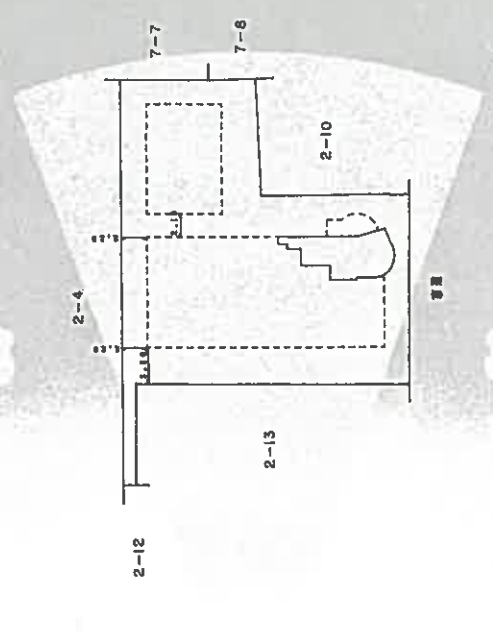
床面積 31.35

2階~4階 (全階同型)

10.00	x	10.00	=	100.00
11.50	x	8.06	/ 2	= 46.71
(11.50 + 8.06)	x	1.89	/ 2	= 16.1000
6.31	x	2.50	=	15.7750
2.00	x	224.00' / 390'	=	9.28839
10.00	x	7.00	=	70.0000
計				291.77759

床面積 291.77

2-12	2-4	7-7	7-6	2-10	2-13
------	-----	-----	-----	------	------



2階

10.00	x	16.71	=	167.1000
11.50	x	1.40	=	16.1000
(11.50 + 8.06)	x	1.89	/ 2	= 13.59420
6.31	x	2.50	=	15.7750
2.00	x	224.00' / 390'	=	9.28839
10.00	x	7.00	=	70.0000
計				291.77759

床面積 291.77

作製者	土地整理 岡室士	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
0017428							

縮小 (A3-A4)

請求番号：17-3 (1/2)

登記年月日：平成17年3月7日

各階平面図

建物図面

2-5

2/2

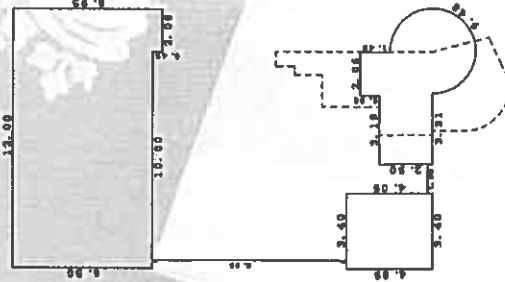
宇都口市青町三丁目 2番地 5

平成17年3月7日 登記

家屋番号

建物の所在

6階

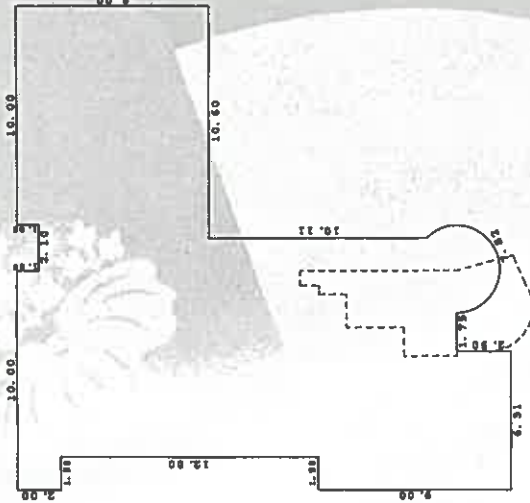


床面積

12.00	x	6.50	=	78.0000
2.00	x	0.45	=	0.9000
3.40	x	4.05	=	13.7700
2.06	x	0.90	=	1.8540
5.25	x	0.50	=	2.6250
(5.25 + 3.31) x 2.00 / 2			=	8.56000
2.71	x	2.71	=	7.3561
2.00	x	2.00	=	4.0000
計				117.9224

床面積 117.19

5階



床面積

8.50	x	1.00	=	8.5000
10.00	x	9.00	=	90.0000
1.50	x	2.00	=	3.0000
0.60	x	8.00	=	4.8000
10.00	x	18.11	=	181.1000
1.50	x	9.00	=	13.5000
(10.00 + 6.56) x 1.55 / 2			=	11.50920
2.00	x	2.00	=	4.0000
2.00	x	2.00	=	4.0000
4.51	x	2.50	=	11.2750
計				339.64259

床面積 339.64

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

0017429

縮小 (A3-A4)

公用

これは図面に記録されている内容を証明した面である。
(山口地方方法務局字部支局管轄)
令和7年12月16日 山口地方方法務局

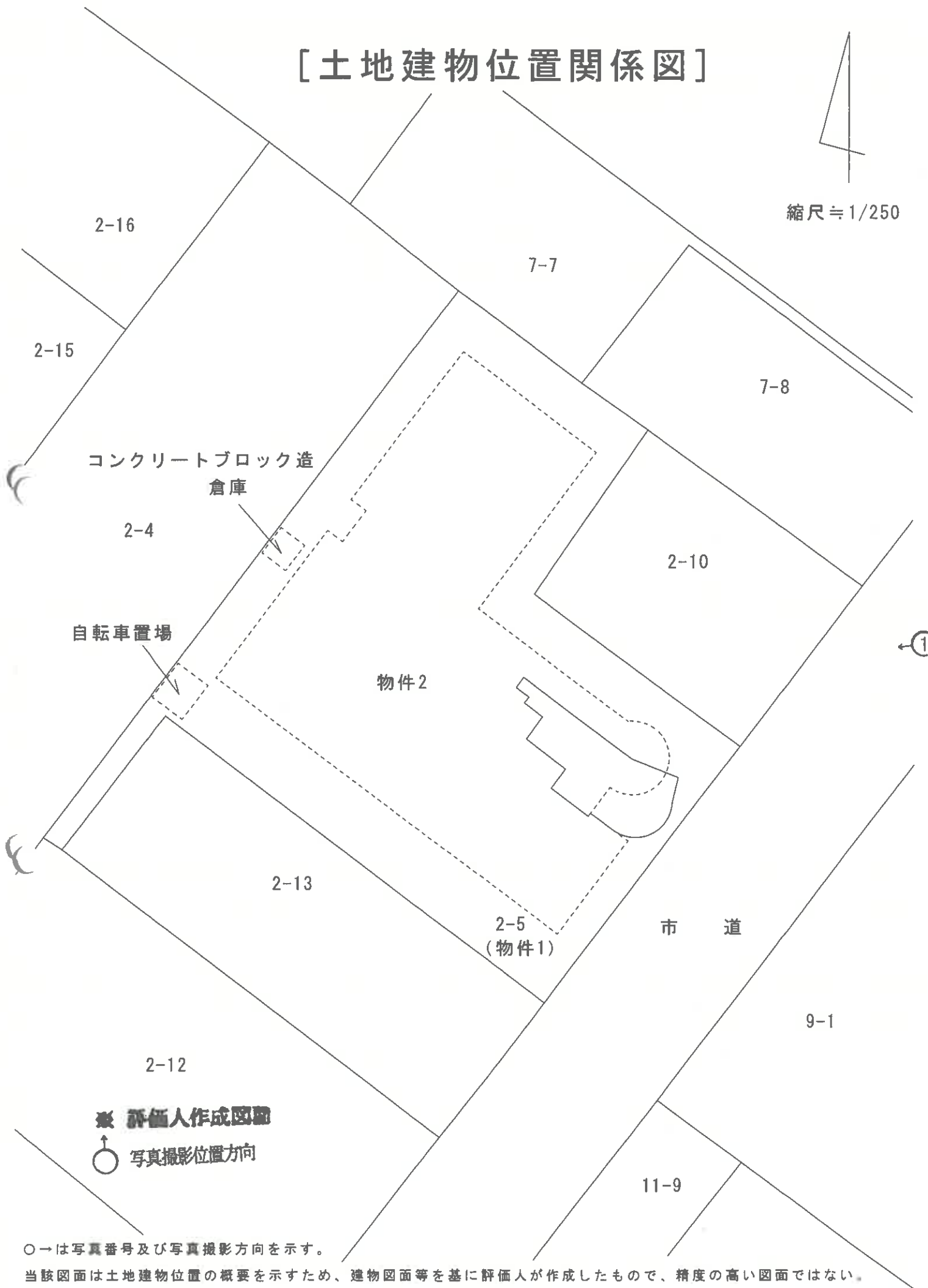
(15枚目)

請求番号：17-3

(2/2)

[土地建物位置関係図]

縮尺 ≒ 1/250



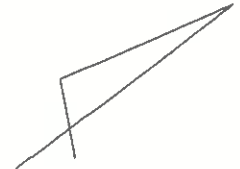
● 評価人作成図面

○→ 写真撮影位置方向

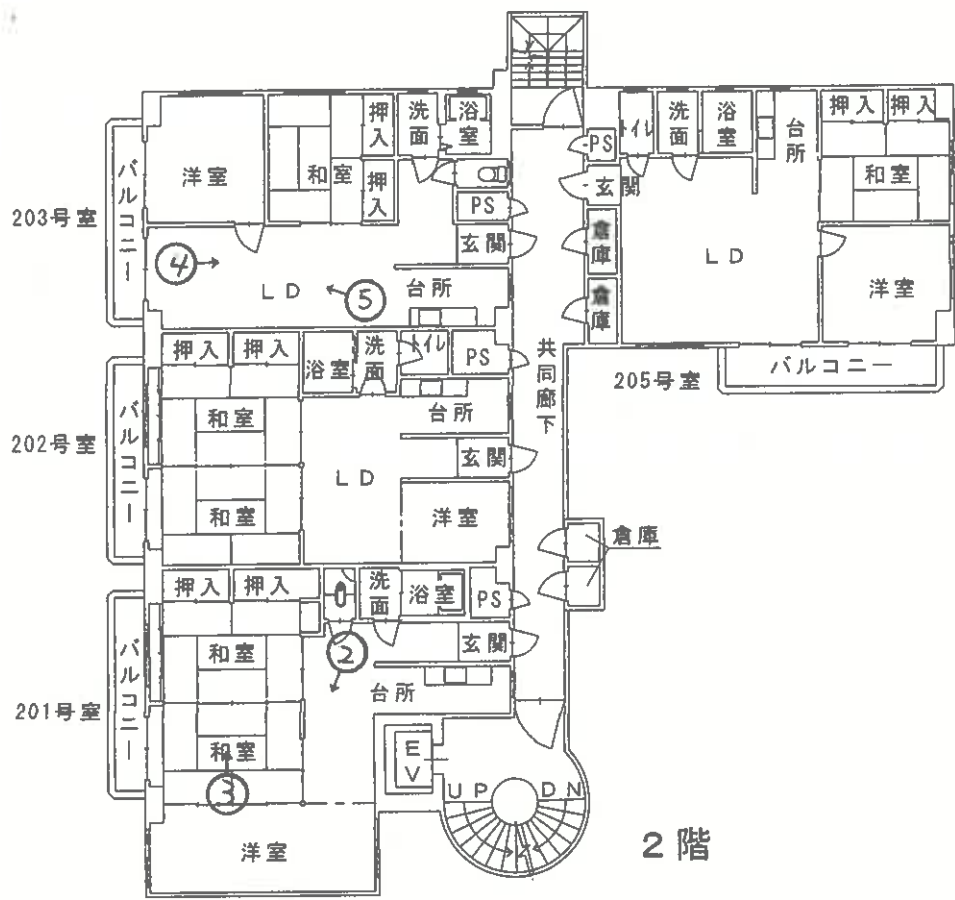
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。
当該図面は土地建物位置の概要を示すため、建物図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

(16 枚目)

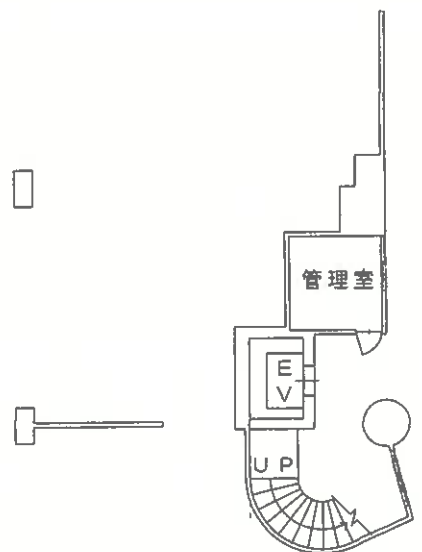
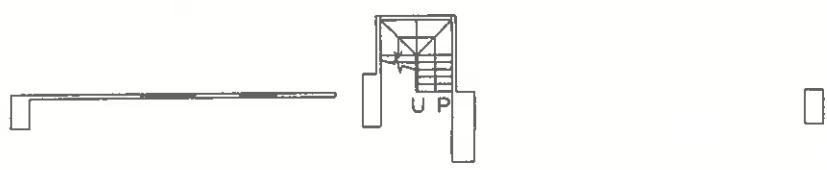
[建物間取図1]



縮尺 ≒ 1/200



2階



1階

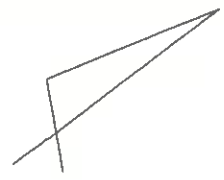
※ 評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向

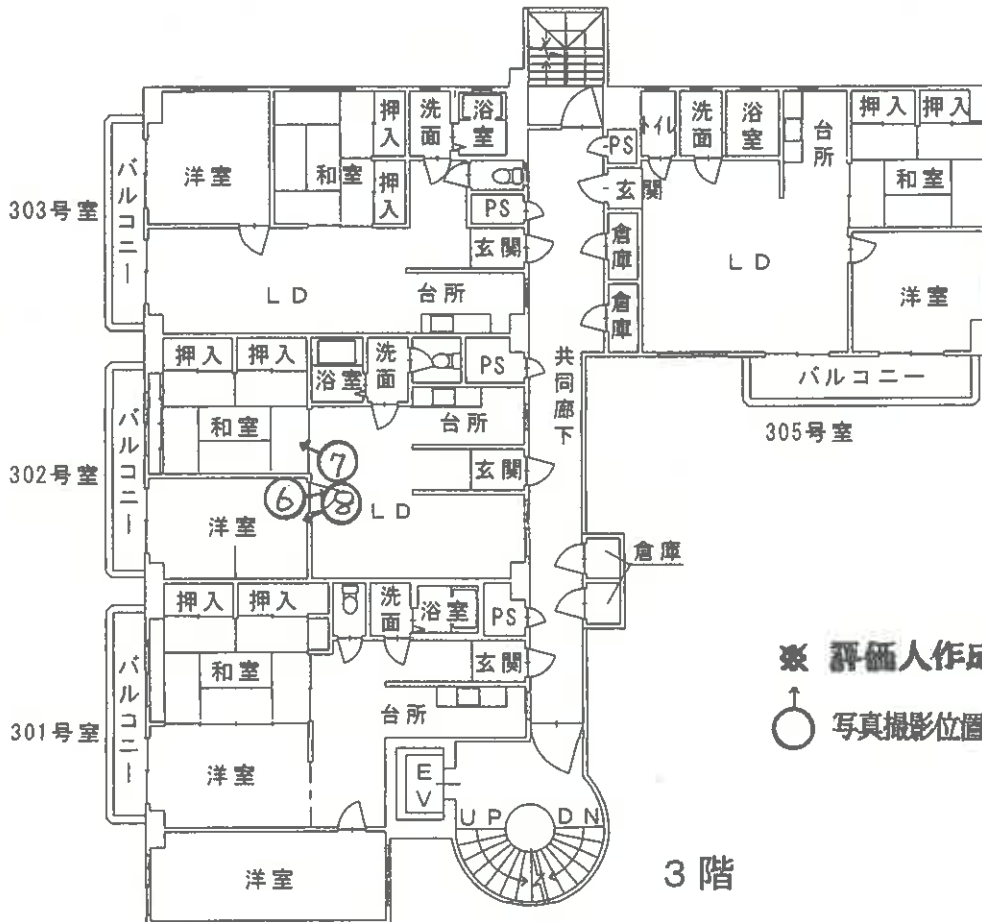
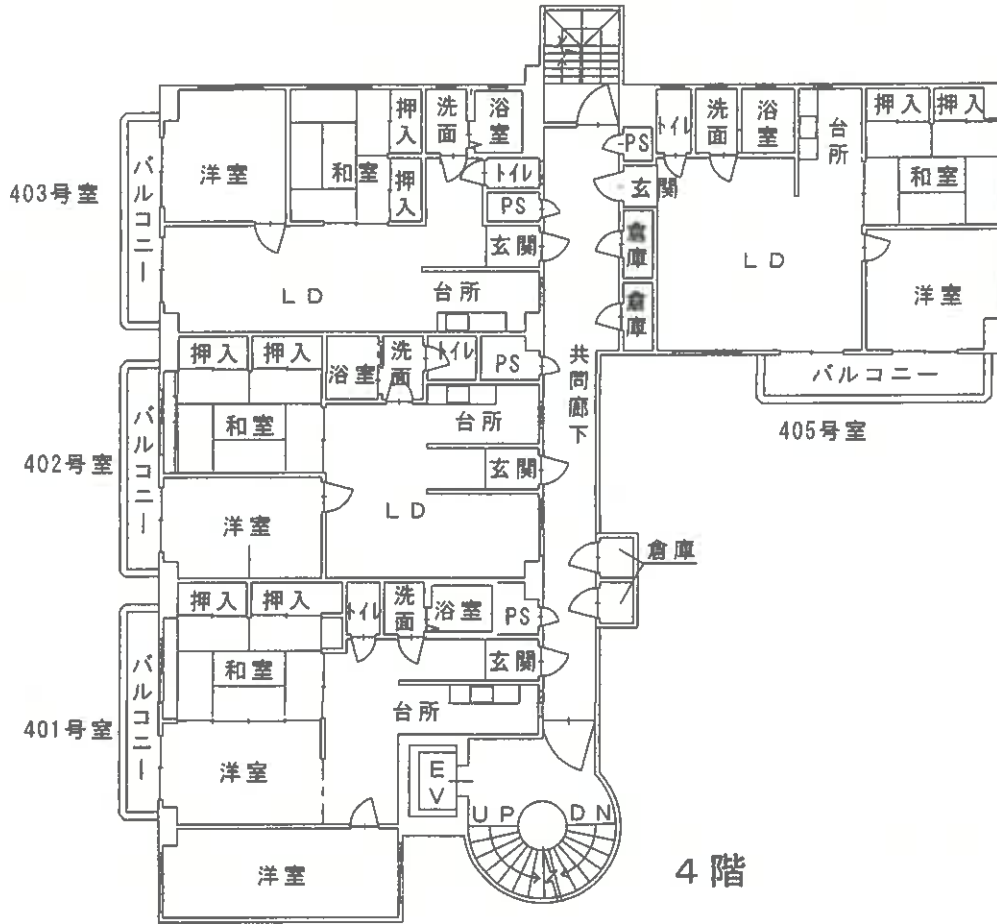
当該図面は建物の間取の概要を示すため、建築時の図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。
202号室及び205号室については立入調査が出来なかったため、間取が現況と異なる可能性がある。

(17 枚目)

[建物間取図2]



縮尺 ≒ 1/200



※ 評価人作成図面

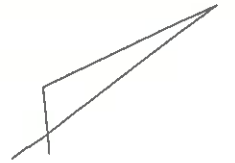
↑ 写真撮影位置方向

当該図面は建物の間取の概要を示すため、建築時の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。

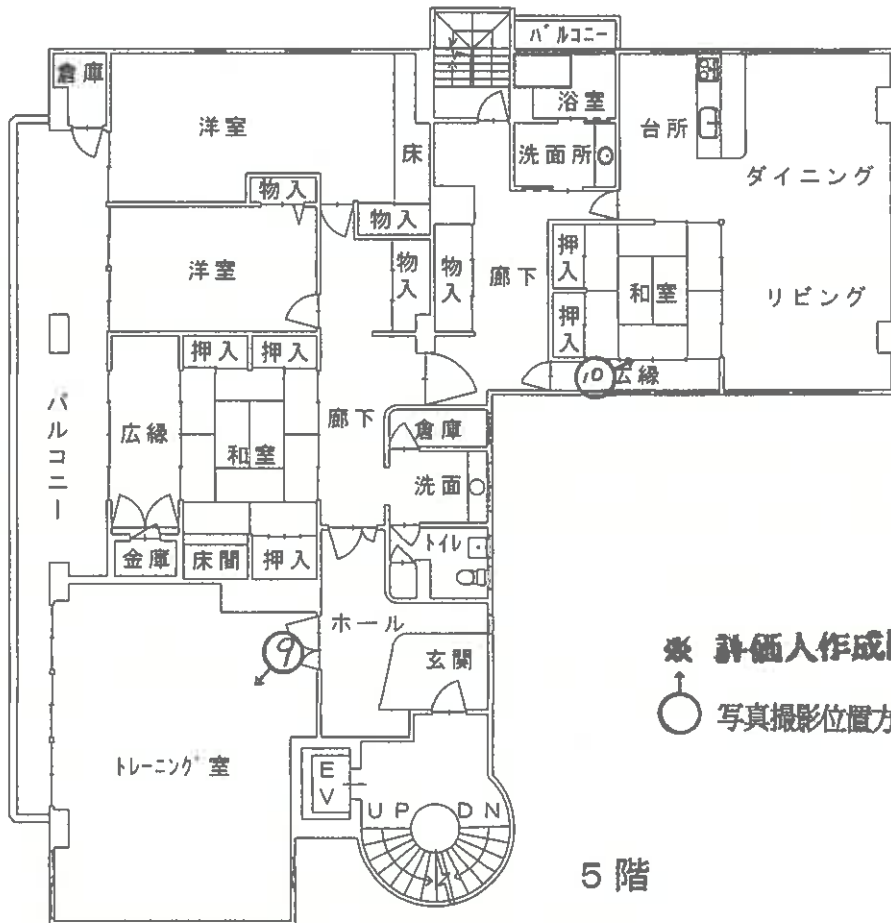
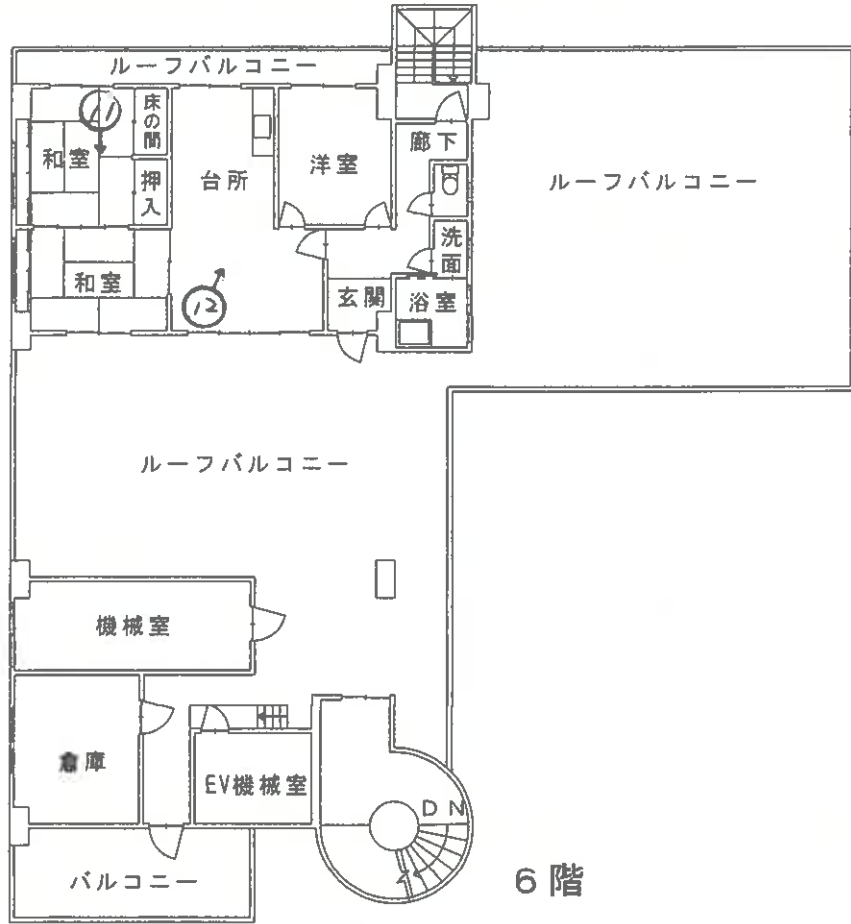
303号室及び305号室並びに4階の全室で立入調査が出来なかったため、間取が現況と異なる可能性がある。

(18 枚目)

[建物間取図3]



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、建築時の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。

(19枚目)



写真 1

本件建物の外観



写真 2

2 階

201 号室



写真 3

2 階

201 号室

天井の状況



写真4

2階
203号室
LD



写真5

2階
203号室
和室・洋室



写真6

3階
302号室
LD・玄関・台
所



写真7

3階
302号室
和室



写真8

3階
302号室
洋室



写真9

5階
501号室
トレーニング室



写真10

5階
501号室
和室・リビング・
ダイニング・台
所



写真11

6階
601号室
和室



写真12

6階
601号室
台所

令和7年(ケ)第75号
令和8年1月23日調査
令和8年3月23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9,059,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,616,000円
物件2(建物)	金5,443,000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	宇部市寿町三丁目 2番5 宅地 613.73 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市寿町三丁目2番地5 2番5 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 1階：31.35 m ² 2階：291.77 m ² 3階：291.77 m ² 4階：291.77 m ² 5階：333.64 m ² 6階：117.19 m ² 合計：1,357.49 m ²	同左
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> ・法務局備付の地図（法第14条第1項）、地積測量図等の確認資料を基に調査を行い、概ね一致を確認した。尚、一部で境界標等が確認できない部分もあり、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	<ul style="list-style-type: none"> ・法務局備付の建物図面等の確認資料を基に調査を行ったが、一部で立ち入り調査が出来なかった。尚、添付の建物間取図は、建築当時の図面等を基に作成したものであり、現況と異なる可能性がある。 ・6階部分には機械室が存在するが建物図面を確認したところ床面積には含まれていないようである。 		

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 北西方 道路距離約0.5 km	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅、病院等が建ち並ぶ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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 駐車場付置義務、景観計画区域、都市機能誘導区域、居住誘導区域
画地条件	地積 間口 奥行 形状 その他	613.73 m ² 約17.5m 約27m 不整形 中間画地
接面道路の状況	南東側の幅員約8m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1項1号道路）となっている。	
土地の利用状況等	<p>〔土地の利用状況〕</p> <p>物件2の建物の敷地として利用されている。</p> <p>〔隣地の状況等〕</p> <p>隣接地は住宅建物の敷地、駐車場等となっている。</p>	
供給処理施設	<p>上水道：あり</p> <p>都市ガス：あり</p> <p>下水道：あり</p> <p>（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。</p>	
特記事項	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・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の指定はない。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和50年4月30日新築 経過年数：約51年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を満了している。
仕様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等 内壁：クロス貼等 天井：クロス貼等 床：クッションフロアー、畳敷き、カーペット敷き等 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：共同住宅 間取り：別添の「建物間取図」参照
品等	やや優る
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。 ・本件建物は賃貸物件であるが、大部分が空室となっている（現況調査報告書参照）。 ・アスベストが使用については詳細不明である。本件評価においてアスベストは考慮外として評価額を求める。 ・建築後約50年経過しており、老朽化の程度が著しい。また、管理の程度が極めて劣る。 ・201号室と301号室との間の配管が破裂しているものと思われる。301号室の一部は常に床が水浸しになっている状態であった。また201号室は天井からの水漏れにより天井のクロスが剥がれ、部屋全体にカビが発生していた。更に1階の管理室も常に水漏れが認められる状況であった。 ・建て付けが悪く、玄関ドアが開かない（経年による建物の歪みが原因と思われるが詳細は不明）部屋が複数あり、これらについては立入り調査が出来なかった。

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	38,400	0.93	613.73	0.50	10,959,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（宇部（県）5-4）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 53,200 \text{ 円/㎡} & \times & 101.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/140 & \approx & 38,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

- ◆ 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：格差なし
- ◆ 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：【形状▲7】により 0.93 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	305,000	1,357.49	0.01	4,140,000

ウ 現価率：経過年数、維持管理の状態、内部立入調査（一部内部未確認）による結果等に基づいて現価率を上記の通り査定した。

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	10,959,000	0.45	法定地上権	4,932,000

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45%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	10,959,000	-4,932,000		1.00	0.60
2	4,140,000	+4,932,000	1.00	1.00	0.60	5,443,000
一括価格(合計)						9,059,000

ウ：占有減価修正：特になし。

エ：市場性修正：特になし。

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）5-4）

所 在 : 宇部市常盤町2丁目6番2「常盤町2-7-11」
価 格 : 53,200 円/㎡
位 置 : JR宇部線「東新川」駅より道路距離約 550mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 403 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東側 36m国道
用 途 指 定 等 : 商業地域(指定建蔽率 80%、指定容積率 400%)、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模店舗、事務所が建ち並ぶ国道沿いの既成商業地域

2 固定資産税評価額（令和7年度）

物件1 15,597,334 円

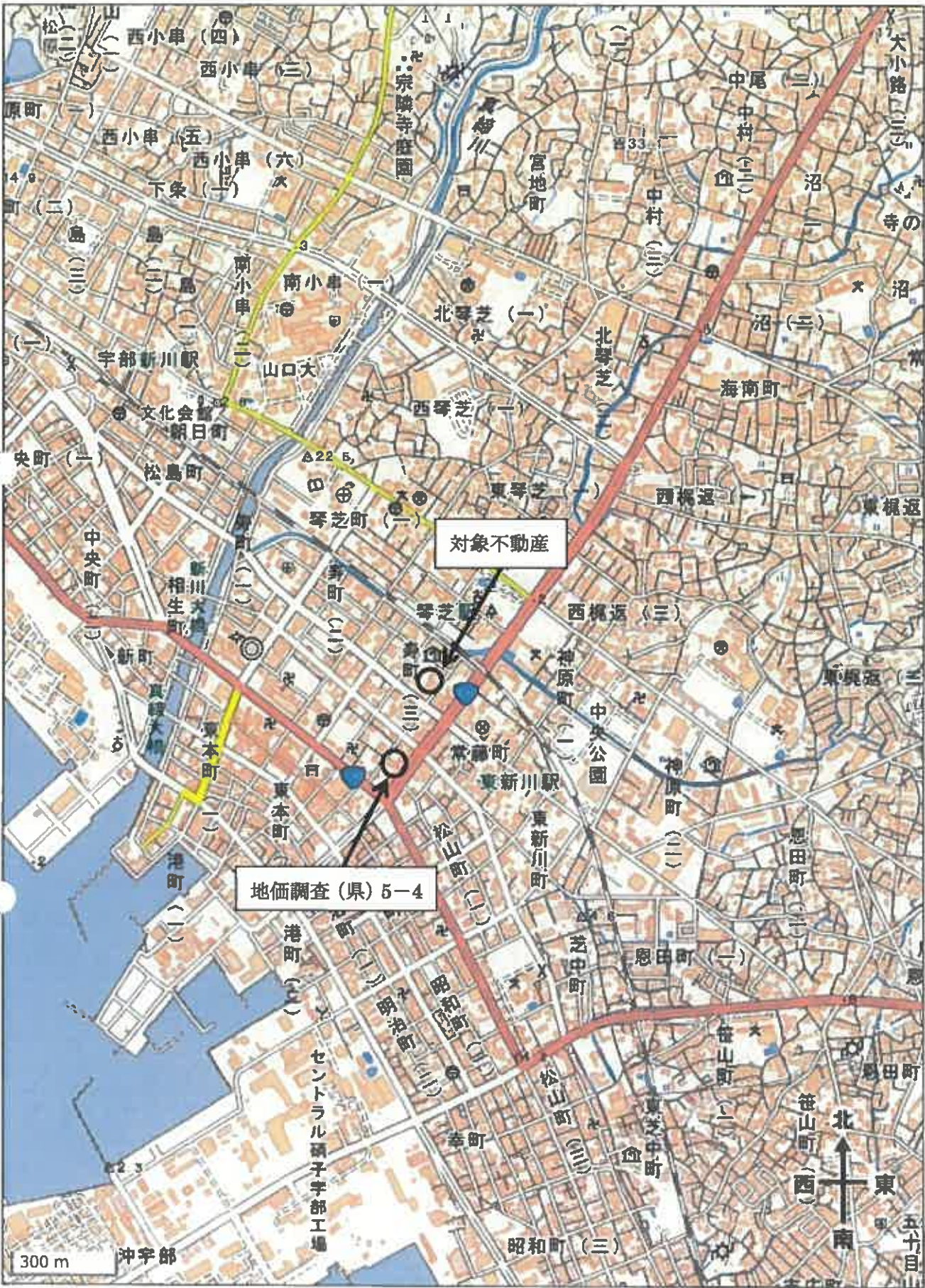
物件2 63,745,617 円

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

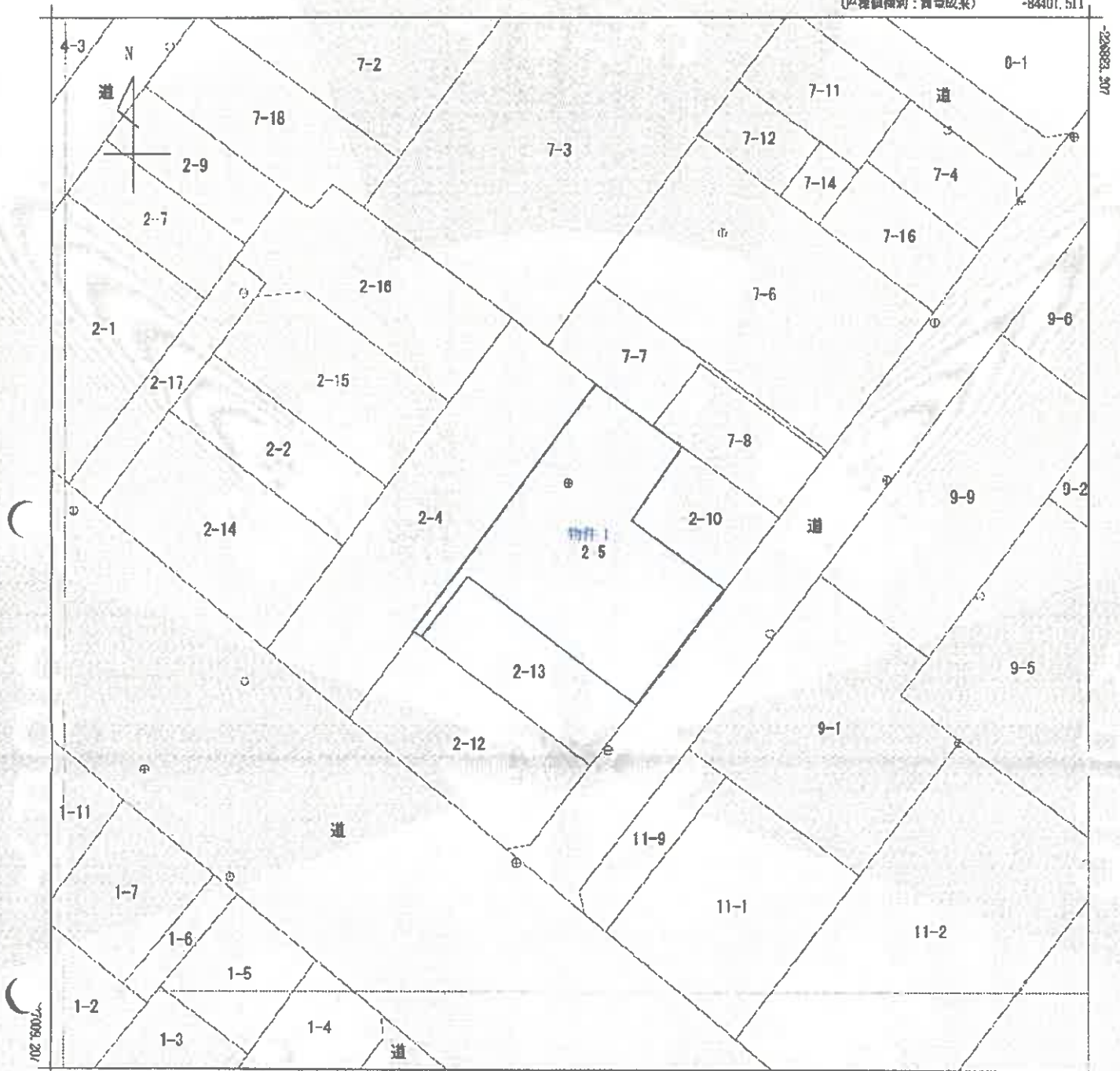
- 1 受命物件の位置図（地理院地図）
- 2 地図（法第14条第1項）写（法務局備付）
- 3 地積測量図（法務局備付）
- 4 建物図面写し（法務局備付）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(戸権個体別：測量成果) -84401.511



-81526.511 (座標個体別：測量成果)

地番区域異出
番町3丁目

請求部分	所在 宇部市大町三丁目				地番 2番5				
出尺	1/500	精度分	甲二	座標系 番号又は記号	Ⅲ	分類	地区(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成24年1月			備付年月日(原図)	平成24年1月30日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

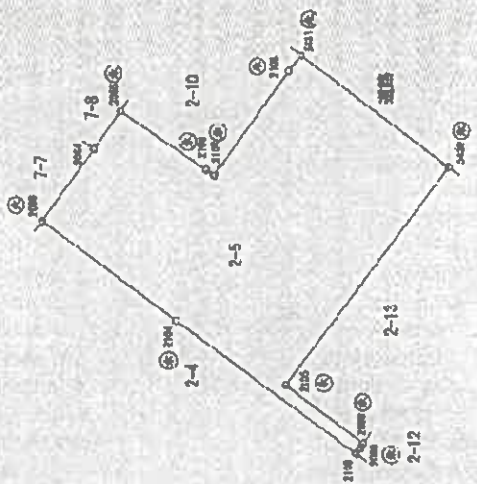
(山口地方方法務局宇部支局管轄)
令和7年12月23日
山口地方方法務局周南支局
登記官



登記年月日：平成24年1月31日

地積測量図

地番	2-5
土地の所在	宇都口市南町三丁目



座標求積表

地番 NO	積算	X	Y	辺長	面積
2-5	100 (積算点P1)	-226208.874	-84469.751	15.751	3104.000
	2104 (積算点P2)	-226203.841	-84473.113	21.105	2103.000
	2100 (積算点P3)	-226206.577	-84462.797	0.822	2120.000
	2098 (積算点P4)	-226206.831	-84462.198	0.571	2099.000
	2105 (積算点P5)	-226207.258	-84461.731	0.131	2105.000
	2106 (積算点P6)	-226205.988	-84475.219	25.597	5430.000
	6430 (積算点P7)	-226205.441	-84455.806	17.408	5431.000
	5431 (積算点P8)	-226201.565	-84445.316	1.843	2108.000
	2108 (積算点P9)	-226200.474	-84444.702	12.078	2167.000
	2107 (積算点P10)	-226204.292	-84453.598	0.908	2107.000
	2106 (積算点P11)	-226202.546	-84455.934	9.781	2065.000
	2065 (積算点P12)	-226204.498	-84452.461	4.344	2064.000
	2064 (積算点P13)	-226201.934	-84458.048	8.348	2064.000
積算点		1221.463799			913.75
面積		613.743295		面積	613.75

公式 $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 + Y_2)$

点名	経度	X	緯度	Y	距離
137	48.58444	-226204.000	-84470.342	測量所	
138	48.58444	-226201.000	-84458.725	測量所	

この測量図は、登記簿価格の地区作成に際し単に作成したものであり、附作測量により
 図畫された工事完成及びその時点を基に測量した結果による。

平成23年12月15日測量
 測量士 世界測地院 (代表)

永続性のある境界線

作業機関

平成 24 年 1 月 16 日作成

計画機関
 山口地方検察局
 平成23年度登記所備付地図作成作業

地図番号
 E# 34-1

縮尺
 1/500

これは図面に記載されている内容を認可した書面である。
 (山口地方検察局宇都支部管理)
 令和7年12月23日 山口地方検察局 局長 高

登記官

請求番号：25-2

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17年3月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(山口地方建設局宇部支店蔵)
令和7年12月23日 山口地方建設局宇部支店

登記号

請求番号：25-3

各階平面図

家屋番号 2-5

建物の所在 宇部市青町三丁目 2番地 5

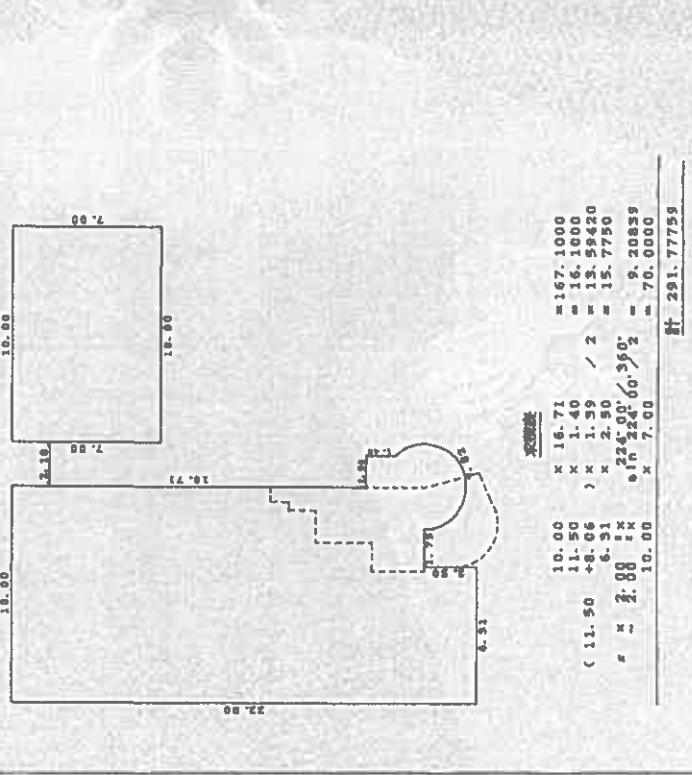
建物図面

1/2

平成17年3月7日 登記



床面積	31.35
計	51.35611



床面積	291.77
計	291.77759

製作者 土地家屋調査士 [Redacted]	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
------------------------------	-------------	-------------------	-------------

山口県土地家屋調査士会 用紙

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17年3月7日

各階平面図

建物図面

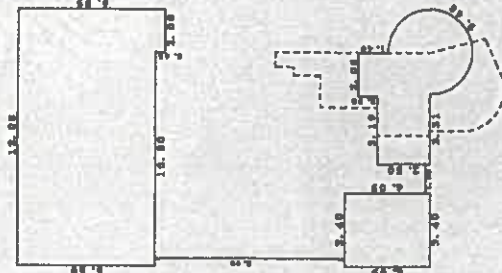
2/2

家屋番号 2-5

建物の所在 宇都市青町三丁目 2番地 5

平成17年3月7日 登記

6階



表積算

12.00	x	6.50	=	78.0000
2.00	x	0.45	=	0.9000
3.40	x	4.05	=	13.7700
2.06	x	0.90	=	1.8540
5.25	x	0.50	=	2.6250
(5.25 + 5.31) x 2.00			=	8.56000
17.71	x	4.2	=	74.282
11.48324			=	11.48324
計 117.19224				
床面積 117.19				

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

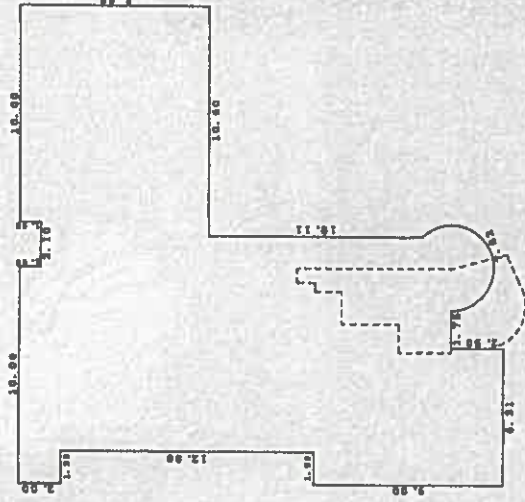
申請人

縮尺 1/250

山口県土地家屋調査士会 用紙

0017429

5階



表積算

8.50	x	1.00	=	8.5000
10.00	x	9.00	=	90.0000
1.50	x	2.00	=	3.0000
0.60	x	8.00	=	4.8000
10.00	x	18.11	=	181.1000
1.50	x	9.00	=	13.5000
(10.00 + 6.50) x 2			=	33.0000
22.50	x	60.30	=	1356.7500
4.81	x	2.50	=	12.0250
計 333.64259				
床面積 333.64				

縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

山口県土地家屋調査士会 用紙

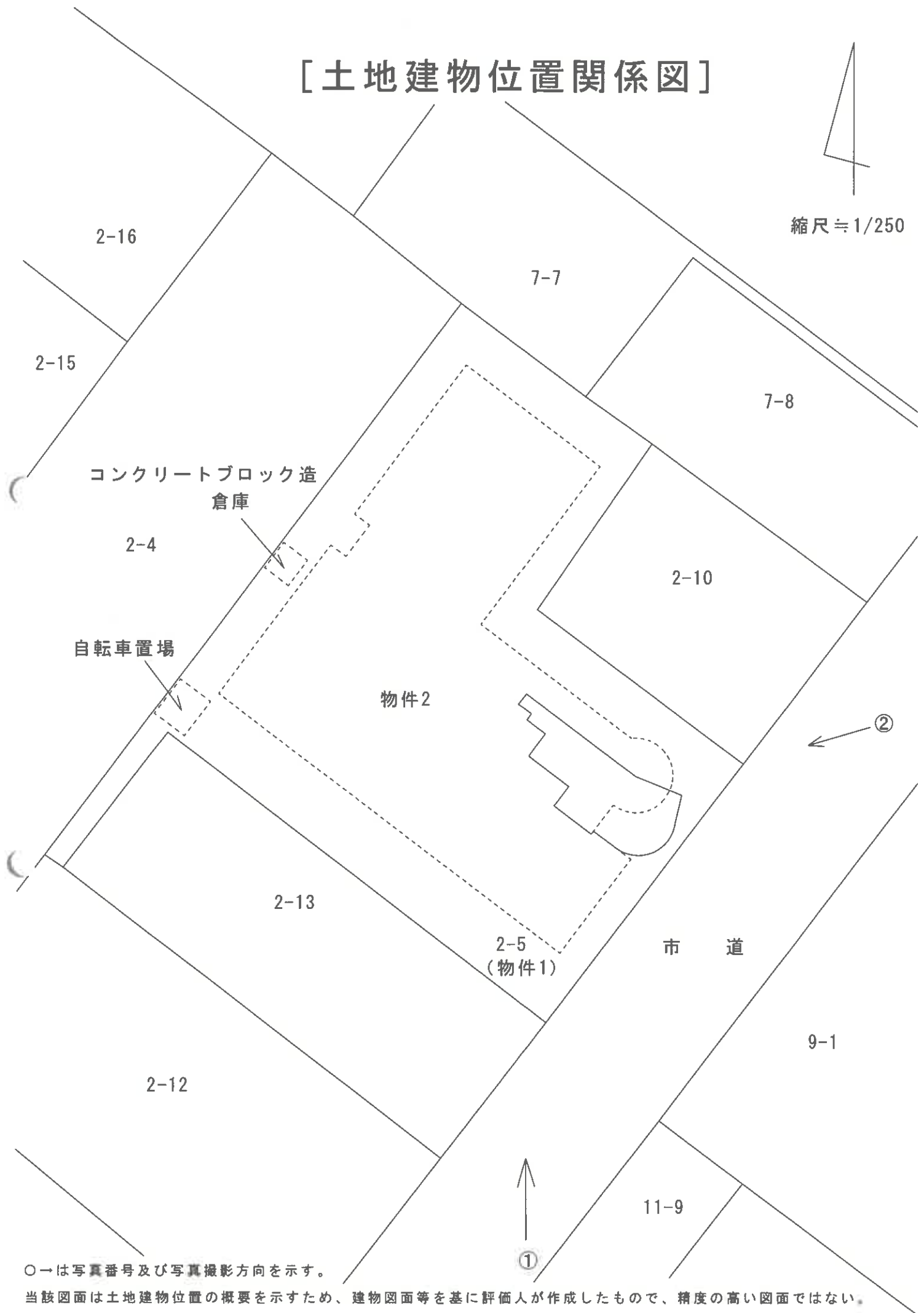
0017429

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(山口地方事務所宇都支部支局管轄)
令和7年12月23日 山口地方事務所 岡南支局 登記官

[土地建物位置関係図]



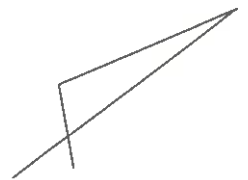
縮尺 ≒ 1/250



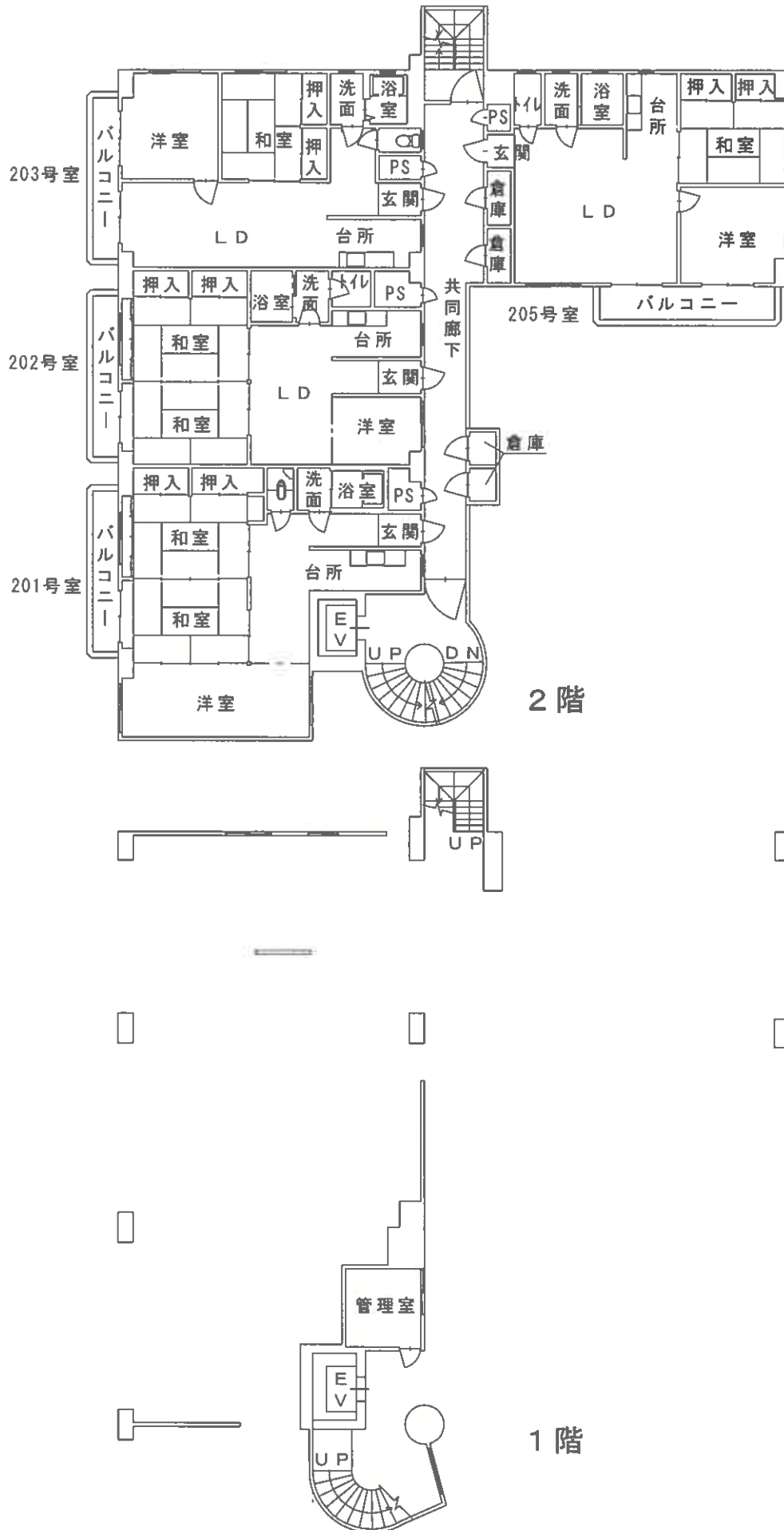
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

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1]

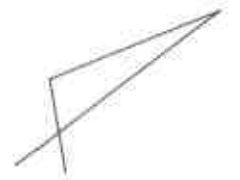


縮尺 ≒ 1/200

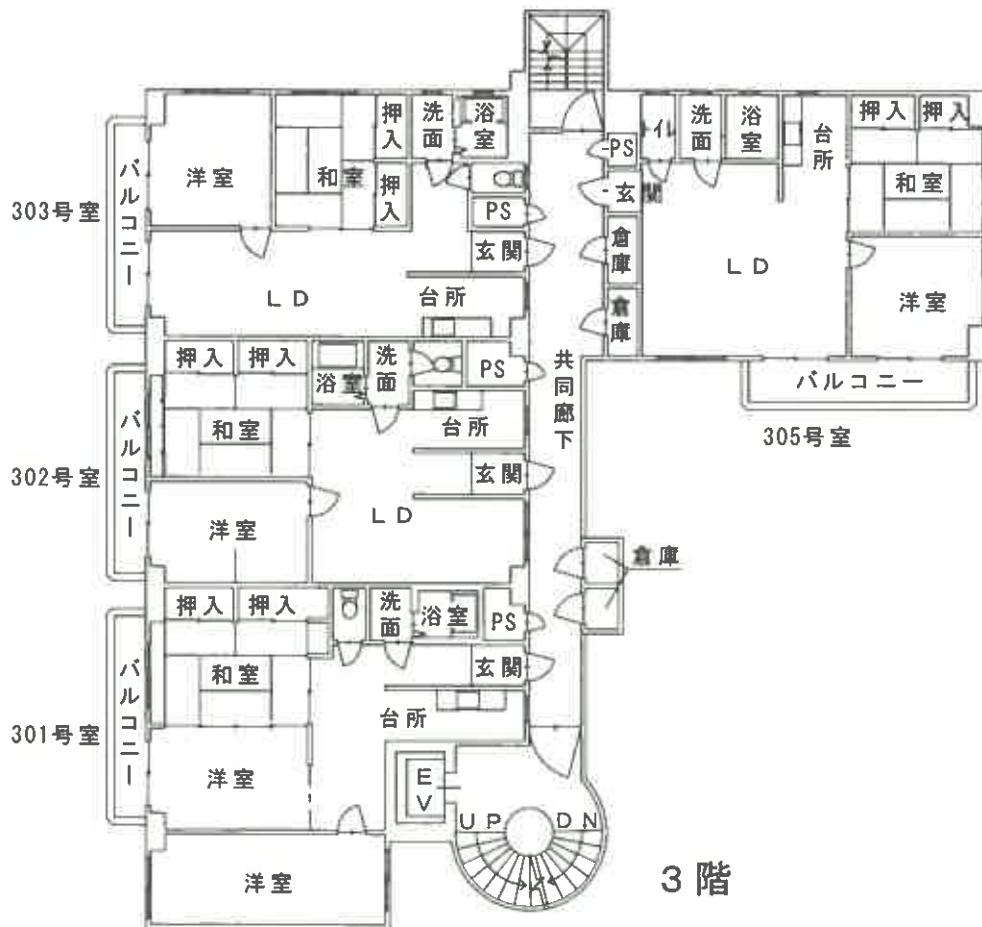
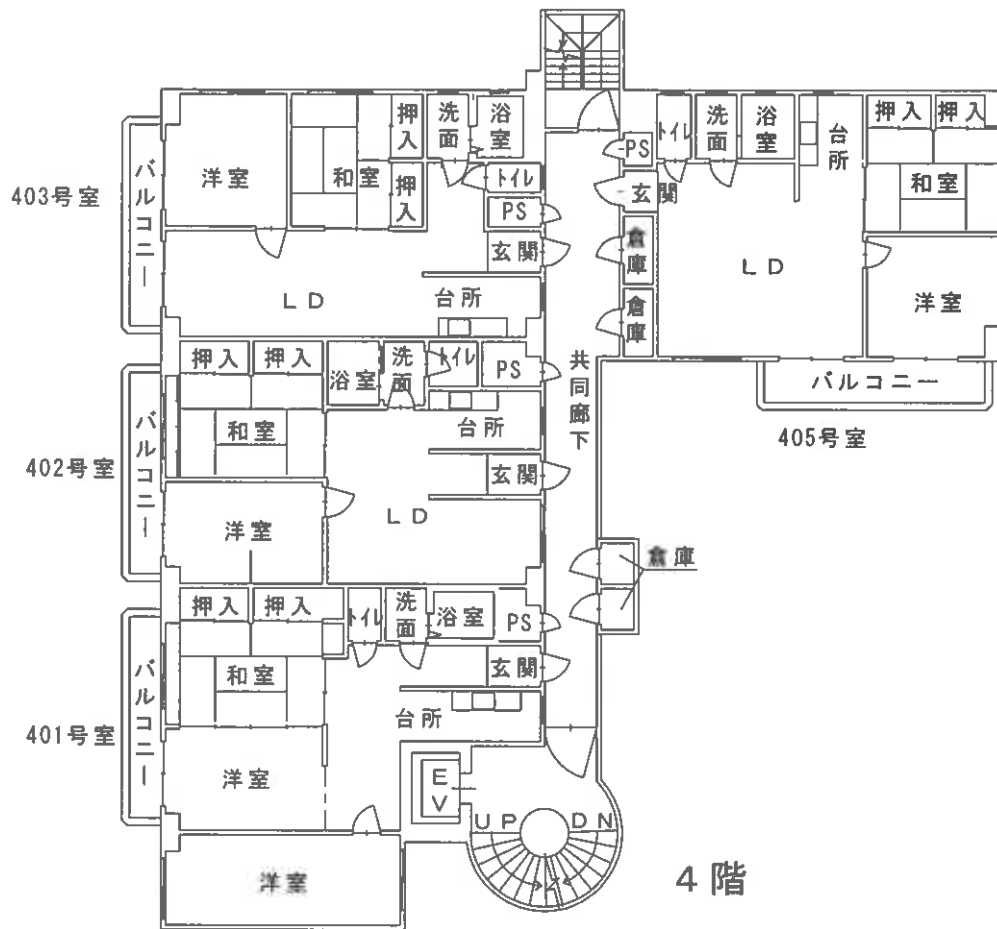


当該図面は建物の間取の概要を示すため、建築時の図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。202号室及び205号室については立入調査が出来なかったため、間取が現況と異なる可能性がある。

[建物間取図2]

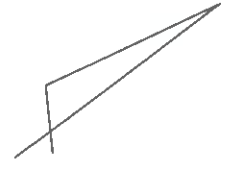


縮尺 ≒ 1/200

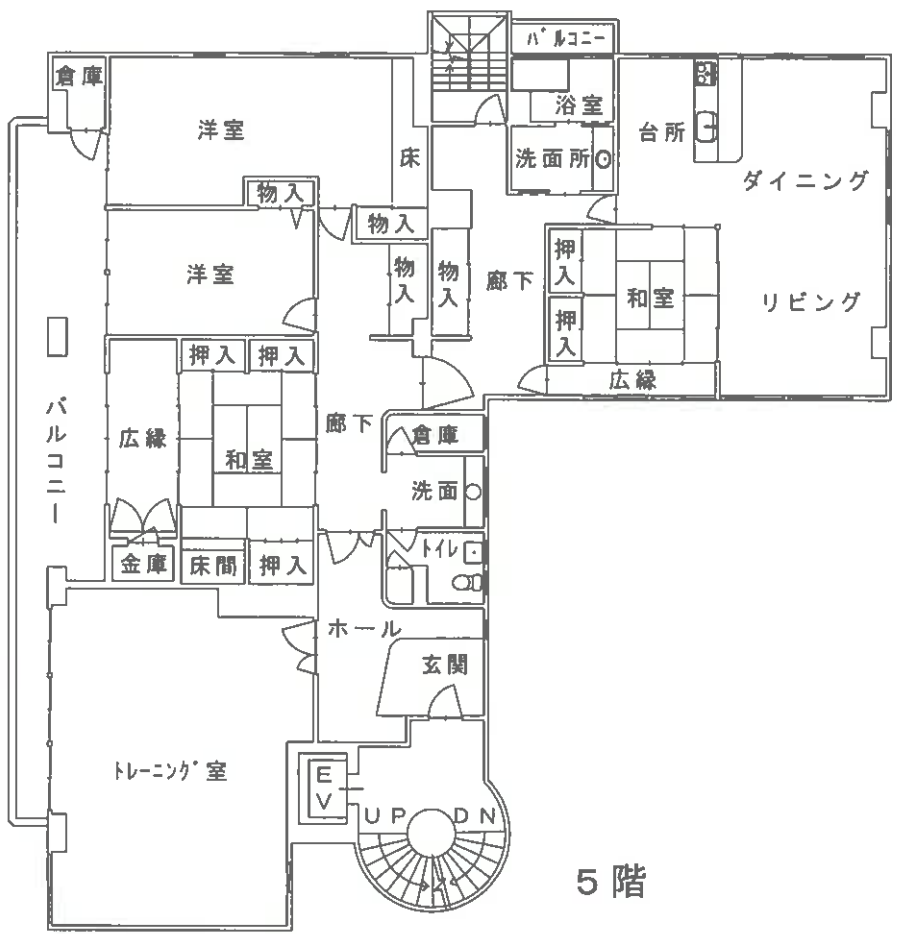
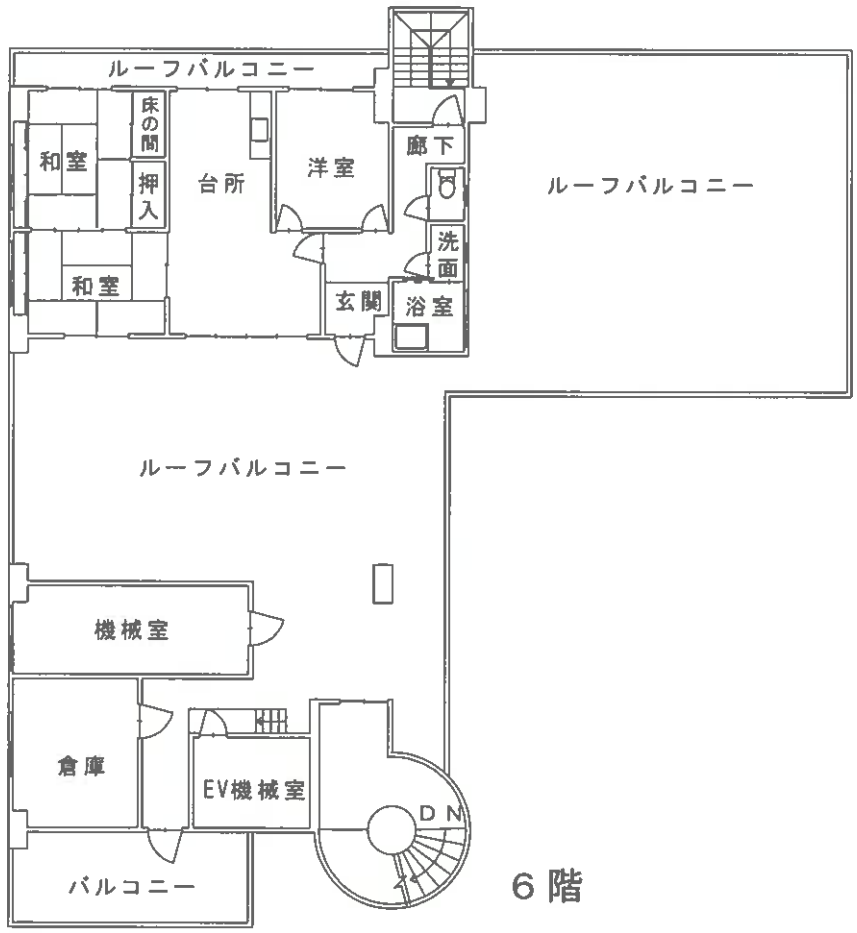


当該図面は建物の間取の概要を示すため、建築時の図面等を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。
303号室及び305号室並びに4階の全室で立入調査が出来なかったため、間取が現況と異なる可能性がある。

[建物間取図3]



縮尺 ≒ 1/200



当該図面は建物の間取の概要を示すため、建築時の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



写 真 ②

