

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月15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 8月 5日 午前 8時30分から 令和 8年 8月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月18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 9月 8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 7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	2, 386, 000 1, 908, 800	一括	477, 200	30, 761	8, 378
1	726, 000				
2	1, 660, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇部市山の手町 |
| | 地 番 | 1 1 5 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1. 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市山の手町 1 1 5 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 9 4 平方メートル
2 階 1 8. 2 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月28日

山口地方裁判所

裁判所書記官 田 村 政 幸

-
- 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」を御覧ください。

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 | 宇部市山の手町 |
| | 地 番 | 1 1 5 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1. 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市山の手町 1 1 5 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 5 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 9 4 平方メートル
2 階 1 8. 2 4 平方メートル |



令和7年（ケ）第17号
令和7年6月17日受理
令和7年 8 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 宇部市山の手町
地 番 115番12
地 目 宅地
地 積 221.59平方メートル
- 2 所 在 宇部市山の手町115番地12
家屋 番号 115番12
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 75.94平方メートル
2階 18.24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
(2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
■債務者兼所有者の同居者（配偶者）	1 本件建物には、債務者兼所有者と私、子が住んでいます。 2 債務者兼所有者は出張で家を空けていることが多いです。 3 屋内で犬を飼っています。 4 本件建物の外壁は塗り替えており一見きれいに見えますが、建物内部の状態は悪く、屋内の各所で雨漏りがあるほか、雨戸や断熱材もボロボロです。床も傾いていると思います。トイレや洗濯機の排水口からの水漏れもあります。湿気も多く、ネズミが出ますし、畳などの隙間からはナメクジやムカデなどの害虫が頻繁に侵入します。害虫の侵入を防ぐため、畳の隙間に養生テープを貼っています。シロアリも発生していますが、駆除するなどの対策はしていません。 5 下水は共同の集中浄化槽を利用しており、使用料として月額3500円を負担しています。 6 本件建物の設備等で、リース物件や割賦販売で購入した物はありません。

(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、債務者兼所有者が家族とともに居住して占有しているものと認められる。
- 3 本件建物内部の状況については、関係人の陳述のほか、1階廊下に床が沈む箇所があった。
- 4 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね公図、建物図面、土地建物位置関係図のとおりであると思われるが、その認定は概測によるものであり、本件土地の形状を確定させるものではない。
- 5 本件土地が面する地番123番3土地は宇部市所有の公衆用道路である。
- 6 上記意見は、関係人の陳述等の現況調査時に得られ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6月18日(水) 9:02~9:03	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書・公図等交付請求
7年6月18日(水) 16:08~16:12	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書・公図等受領
7年6月19日(木)	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6月27日(金) 13:20~13:55	物件所在地	物件確認、写真撮影、債務者兼所有者の同居者(配偶者)から聞き取り(口頭)
7年7月4日(金) 13:10~13:40	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、債務者兼所有者の同居者(配偶者)から聞き取り(口頭)
7年7月5日(土) 15:38~15:40	執行官室	債務者兼所有者の同居者(配偶者)から聞き取り(電話)
年 月 日 () : ~ :		

(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、立会人を立ち会わせ、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
(5枚目)

121-3
123-5

123-7

N

122-7

123-2

114-9

114-4



(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	宇部市山の手町				地番	115番12			
出力縮	1/500	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	昭和50年3月				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。

(山口地方務局宇部支局管轄)

令和7年6月18日

山口地方務局下関支局

登記官

請求番号: 5-1

(1/1)

縮小 (A3→A4)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成5年9月7日

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。
(山口地方建設局手帳支店蔵)

令和7年6月18日

山口地方建設局手帳支店蔵

(7 枚目)

登記号

縮小 (A3→A4)

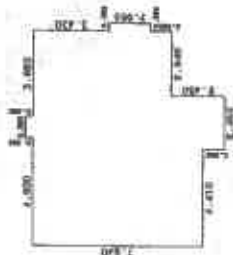
各階平面図

115番地12

建物図面 (各階平面図)

建築物の所在 宇部市山の手町115番地12

平成5年9月7日 登記



求積表

0.350 × 0.980 =	0.343000
3.430 × 9.800 =	33.614000
1.960 × 10.150 =	19.894000
0.980 × 9.800 =	9.604000
1.470 × 6.860 =	10.094200
0.980 × 2.450 =	2.401000
合計	75.942000
床面積	75.94 m ²



求積表

0.980 × 3.920 =	3.841600
2.940 × 4.900 =	14.406000
合計	18.247600
床面積	18.24 m ²



作製者 土地整理課

縮尺 1/250

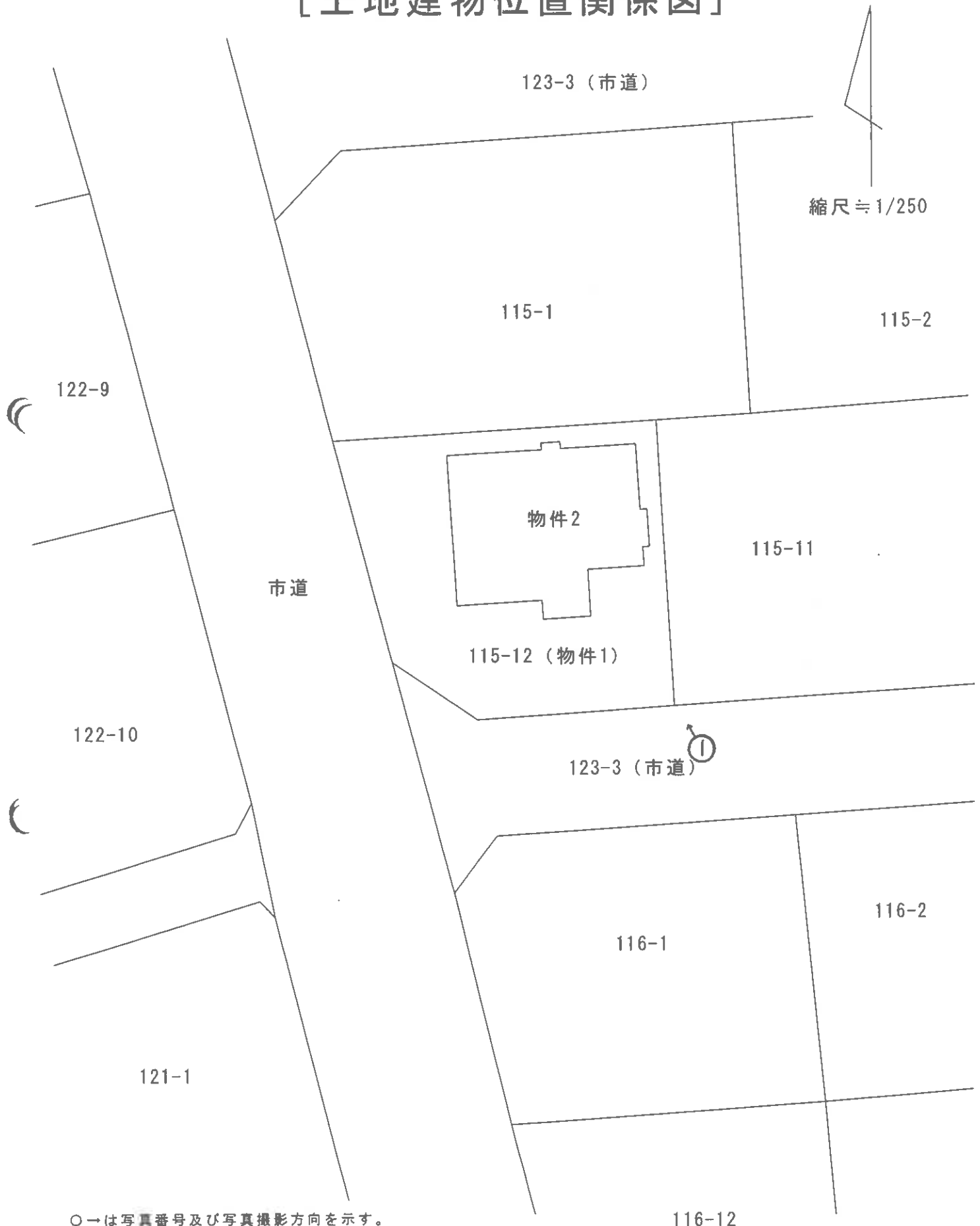
申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会印紙

0057213

[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。

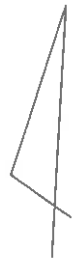
当該図面は土地建物位置の概要を示すため、建物図面を基に評価人が作成したもので、精度の高い図面ではない。

※ 評価人作成図面

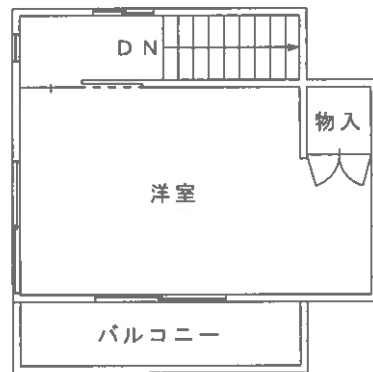
○ 写真撮影位置方向

(8 枚目)

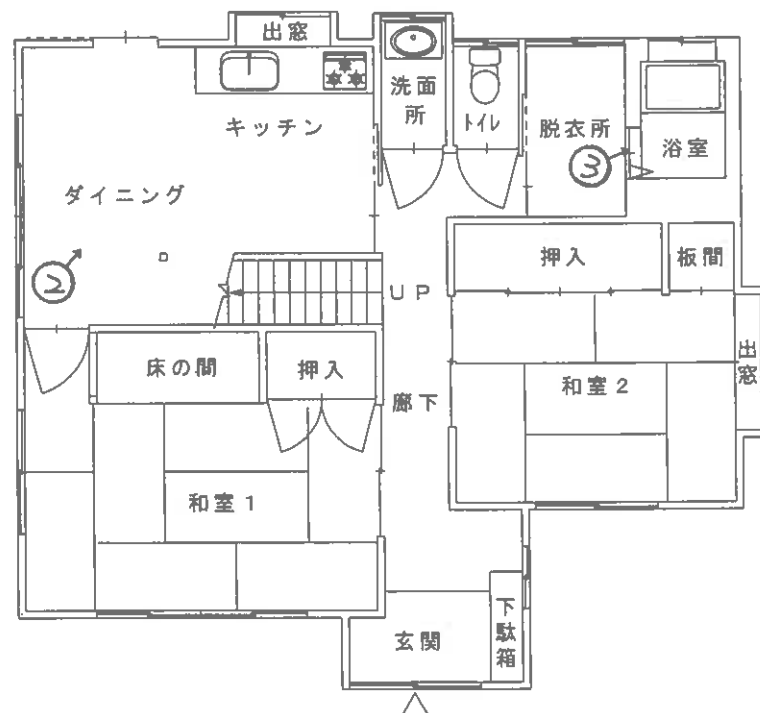
[建物間取図]



縮尺 ≒ 1 / 1 0 0



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。

(9 枚目)



写真 1

本件建物の外観



写真 2

1 階
ダイニング
キッチン



写真 3

1 階
浴室

令和7年（ケ）第17号
令和7年7月4日調査
令和7年8月5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 4, 8 7 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 8 2, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 3 8 9, 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 番 地 目 地 積	宇部市山の手町 115 番 12 宅地 221.59 m ²	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宇部市山の手町 115 番地 12 115 番 12 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 : 75.94 m ² 2 階 : 18.24 m ² 合計 : 94.18 m ²	同 左
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。一部で境界標等が確認でき確認できない部分がある。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、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 山陽本線「宇部」駅 北東方 道路距離約 1.4 km	
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅が建ち並ぶ既存の住宅団地を形成している。	
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1種低層住居専用地域 40% 60% なし 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画 地 条 件	地 積 間 口 奥 行 形 状 そ の 他	221.59 m ² 約 15m 約 15m ほぼ整形 特になし
接面道路の状況	南側の幅員約 6mの舗装市道にほぼ等高～約 0.8m高接面する外、西側の幅員約 9mの舗装市道にも接面している。当該各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	〔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：なし（団地の共同浄化槽を利用、月額使用料 3,500 円） （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、通常の費用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	・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。	

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5年9月3日新築 経 過 年 数 ： 新築後約32年経過している 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を概ね満了していると判断される。
仕 様	構 造 ：木造 屋 根 ：瓦葺 外 壁 ：サイディングボード貼等 内 壁 ：クロス貼等 天 井 ：クロス貼等 床 ： フローリング、畳敷等 設 備 ：電気、給排水、バルコニー等 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：居宅 間 取 り：別添の「建物間取図」参照
品 等	標準的
保守管理の状況	やや劣る
建物の利用状況	詳細は「現況調査報告書」参照
特 記 事 項	・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。 ・現所有者が、本件建物を購入後、リフォームを行ったとのことである。居住者によると至る所で不具合（雨漏り、トイレや洗濯機の排水口からの水漏れ等）が認められるとのことである。また、湿気も多く、害虫（ナメクジ、ネズミ、シロアリ等）が発生するとのことである。 ・一部で床が緩くなっている箇所が認められた。 ・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	21,700	1.07	221.59	0.80	4,116,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（宇部（県）－24）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,500 \text{ 円/㎡} \times 101.3/100 \times 100/104 \times 100/110 \approx 21,700 \text{ 円/㎡}$

◆ 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：方位+4

◆ 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、角地+3】により 1.07 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	170,000	94.18	0.25	4,003,000

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	4,116,000	0.40	法定地上権	1,646,000

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	4,116,000	-1,646,000		1.00	0.60	1,482,000
2	4,003,000	+1,646,000	1.00	1.00	0.60	3,389,000
一括価格(合計)						4,871,000

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）－24）

所 在 : 宇部市大字際波字東細迫 412 番 29

価 格 : 24,500 円／㎡

位 置 : JR山陽本線「宇部」駅より道路距離約 2.2 kmに位置する

価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日

地 積 : 255 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南側 6m道路

用 途 指 定 等 : 第 1 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高台の大規模住宅団地

2 固定資産税評価額（令和 6 年度）

物件 1 3,257,373 円

物件 2 1,601,469 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 建物図面写（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





注：地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不動産登記所定の地図が郵送付けられるまでの間、これに代わるものとして郵送付けられている図面です。土地の位置及び形状の概要を記載した図面です。



請求 区分	所在	下部市山の手町				地番	115番12			
出 力 尺 寸	1/500	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	昭和50年3月			補 付 年 月 日 (原図)		補 記 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図面である。

(山口地方税务局宇部支局管轄)

令和7年7月31日

山口地方税务局宇部支局

登記官

請求番号：30-1

(1/1)

登記年月日：平成5年9月7日

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。
(山口地方法務局宇部支局管轄)
令和7年7月3日 山口地方法務局周南支局

令和7年7月3日 山口地方法務局周南文局

製品名

請求番号: 36-2

圖面階各

面
建 物 图
(各附平面图)

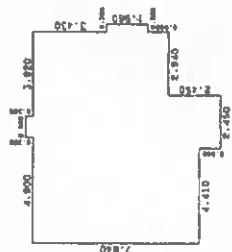
115番12

品番食

宇部市山の手町115番地12

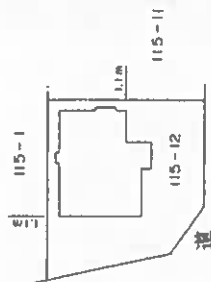
建物の所在

平成5年9月7日 登記



一、

0.350	×	0.980	=	0.343000
3.430	×	9.800	=	33.614000
1.980	×	10.150	=	19.894000
0.980	×	9.800	=	9.604000
1.470	×	6.860	=	10.084200
0.980	×	2.450	=	2.401000
合 計				75.940200
底面積				75.94 m ²



2

求積表	
$0.980 \times 3.920 =$	3.841600
$2.940 \times 4.900 =$	14.406000
合計	18.247600
床面積	19.24 m ²

士立地家屋
製作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

500
—
總尺

山口県土地家屋調査士会紙

0057213

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

[土地建物位置関係図]



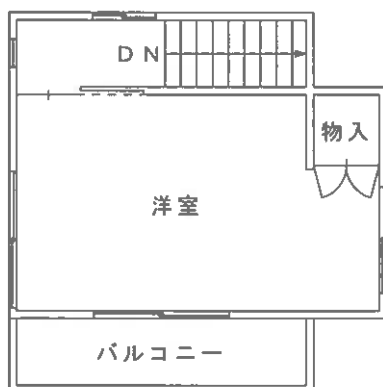
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

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。

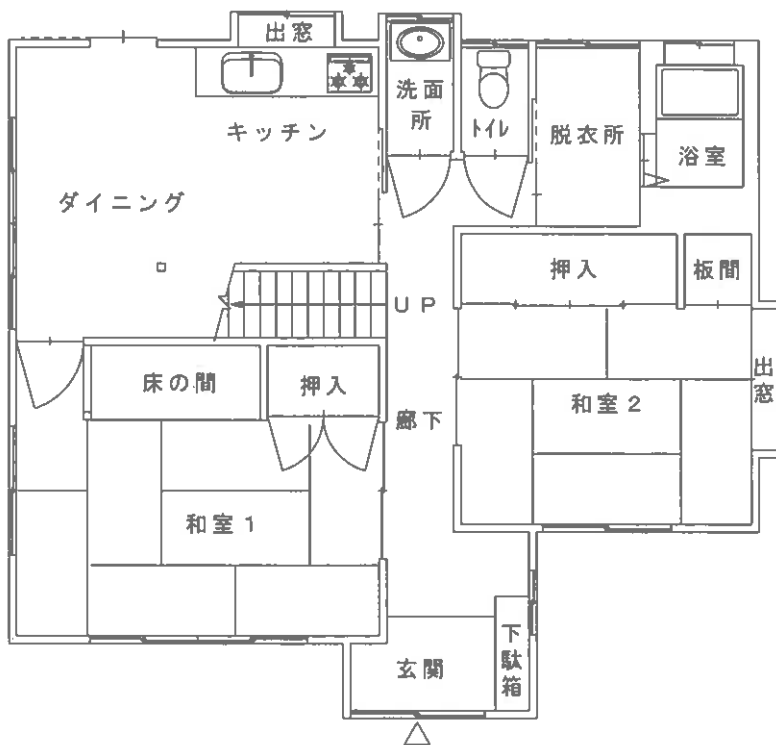
[建物間取図]



縮尺 $\approx 1/100$



2 階



1 階

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



写 真 ②

