

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 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 7 年 7 月 2 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 15 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 7 年 8 月 5 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 7 年 6 月 11 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	5, 549, 000 4, 439, 200	一括	1, 109, 800	69, 101	15, 714
1	944, 000				
2	4, 605, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇部市松山町五丁目 |
| | 地 番 | 6 6 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0. 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市松山町五丁目 6 6 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 6 6 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 4. 7 8 平方メートル
2 階 2 9. 8 1 平方メートル |



きめり

物 件 明 細 書

令和 7年 4月30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 宇部市松山町五丁目
 地 番 6 6 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 1 0 . 7 4 平方メートル

- 2 所 在 宇部市松山町五丁目 6 6 1 番地 5
 家屋 番号 6 6 1 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 3 4 . 7 8 平方メートル
 2 階 2 9 . 8 1 平方メートル



令和6年（ケ）第78号
令和6年12月26日受理
令和7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 | 宇部市松山町五丁目 |
| | 地 番 | 6 6 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0. 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇部市松山町五丁目 6 6 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 6 6 1 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 4. 7 8 平方メートル
2 階 2 9. 8 1 平方メートル |



22

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山口県宇部市松山町五丁目6番23号	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

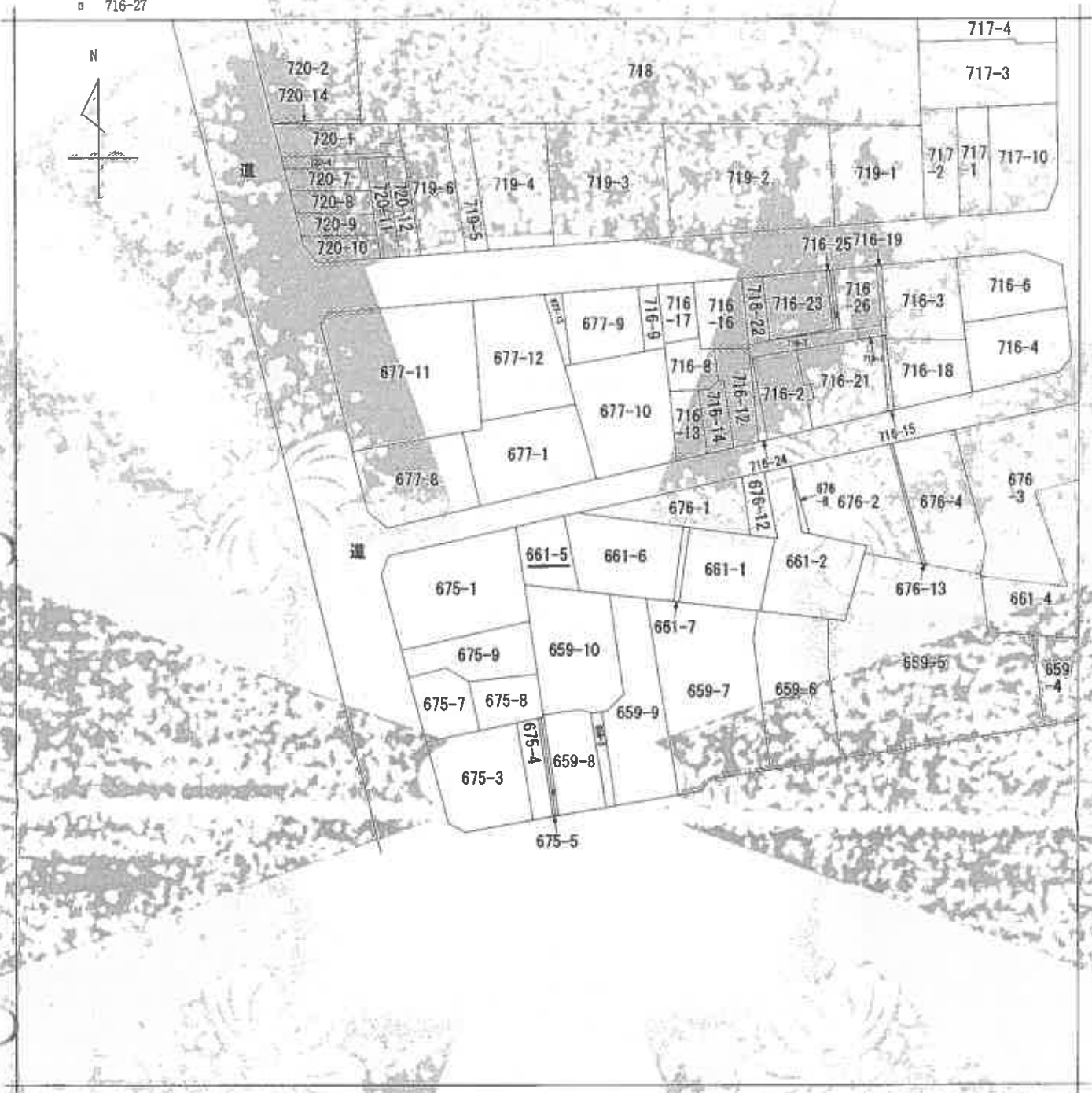
（注）チェック項目中の調査結果は、『☒』の箇所の記載のとおり
 （2枚目）

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 債務者兼所有者に対して現況調査日時を通知したが、債務者兼所有者はこれに応答せず、現況調査にも立ち会わなかったため、本現況調査に当たり、債務者兼所有者の陳述を得ることができなかった。
- 3 本件物件の状況等から、本件建物は、債務者兼所有者が動産類を残置して占有しているものと認められる。
- 4 本件土地の形状は、現地で概測した結果、概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるものの、その認定はあくまでも概測によるものであることに加え、本件土地南側に設置されているブロック塀の位置が建物図面に記載されている隣地（地番659番10）との境界線と若干整合していないものと思われるなど、本件土地の境界は特に南側において不明確であり、本件土地の形状等を明らかにするためには専門家による測量等を行う必要があると思われる。
- なお、隣地（地番659番10）所有者は不在のため陳述を得ることができなかった。
- 5 上記意見は、あくまでも現地調査時に得られた情報等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。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月27日(金) 15:58~16:06	山口地方法務局	公図閲覧等
7年1月7日(火)	執行官室	宇部市役所に間取図請求 中国電力ネットワーク株式会社に照会書送付
7年1月15日(水) 11:20~11:55	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年1月17日(金)	執行官室	債務者兼所有者に対し現況調査日時通知書郵送
7年1月27日(月) 13:20~13:40	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
7年2月4日(火) 14:20~14:35	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
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7年1月27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。 ☐ 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
(4枚目)



地番区域見出
松山町
5丁目

請求部	所在地	宇部市松山町五丁目				地番	661番5	
出力	縮尺不明	精度	座標系 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				備考 年月日 (原図)			備考	

登記年月日：平成29年3月1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局管轄)
令和6年12月27日 山口地方方法務局

登記官

(6 後面)

縮小 (A3-A4)

建築物平面図

登録番号 88-1番5

建築物の所在 宇部市武山町五丁目 661番地5

求積表

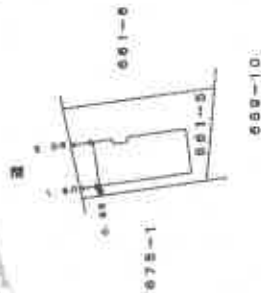
1階	2,840.2	8,848	=	31,467.8
	0,418.5	1,320	=	0,828.1
	0,485.5	5,480	=	2,684.3
計				34,980.2

床面積 34.98 m²

求積表

2階	4,088 x 7,250	=	29,811.0
----	---------------	---	----------

床面積 29.81 m²



作成者

縮尺 1/2500

申請人

縮尺 1/500

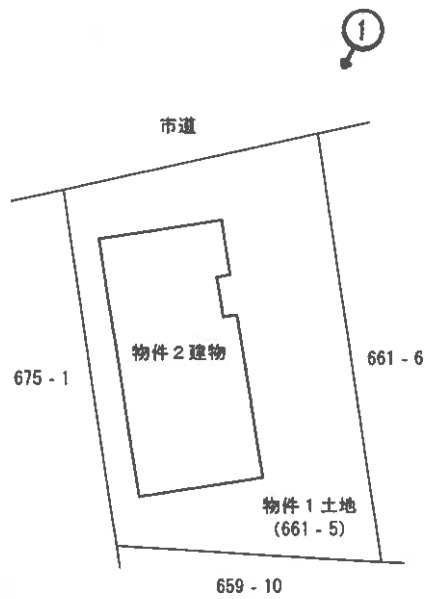


土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

○➤ :写真撮影位置及び方向

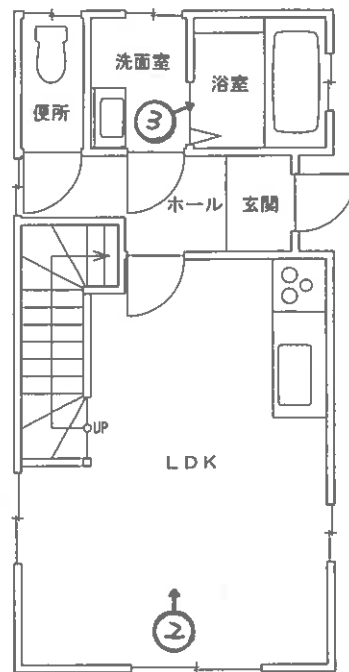
※ 評価人作成図面



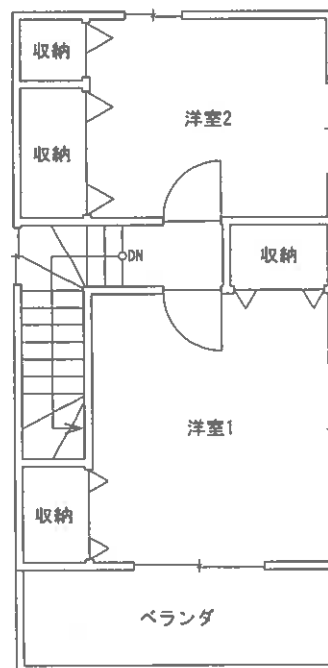
※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

○⇒: 写真撮影位置及び方向

※ 評価人作成図面



【1階】



【2階】

※本図は建物の間取りの概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

図面名称	建物間取図	縮尺	約1/100
------	-------	----	--------



写真 1

本件物件の外観



写真 2

1 階
LDK



写真 3

1 階
浴室

令和6年（ケ）第78号

令和7年1月27日 現地調査

令和7年2月14日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

原田 一雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,549,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 944,000 円
物件2(建物)	金 4,605,000 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 地目 地積	宇部市松山町五丁目 661 番 5 宅地 110.74 m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	宇部市松山町五丁目 661 番地 5 661 番 5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 34.78 m ² 2 階 29.81 m ² (合計 64.59 m ²)	
番号	特記事項		
1	・物件 1 土地と隣地との境界等については不明確な箇所がある。なお、詳細な調査は不能であり、物件 1 土地の正確な地積及び境界等を把握するためには、専門家による調査及び測量等を要する。		

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「宇部岬」駅の南西方・道路距離約 240m 「松山町五丁目」バス停の北東方・道路距離約 40m	
付近の状況	一般住宅が多く見られる既成住宅地域。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想される。	
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 特になし
画地条件	間口約 8.5m、奥行約 13.0m、規模 110.74 m ² （登記数量）、ほぼ台形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北西側で幅員約 4.2m の舗装市道（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路※）に、ほぼ等高に接面する。（※宇部市建築指導課聴取）	
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。隣地は一般住宅の敷地等。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：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、通常で敷地内への引込み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、役所等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	・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していないとのことである。（宇部市教育委員会聴取） ・現地調査、資料調査等の範囲内では、土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。なお、土壌汚染の実態については専門調査機関による調査が必要であり、ここで土壌汚染の存在について完全否定するものではないが、土壌汚染については評価上考慮外とした。	

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 29 年 3 月 1 日新築 経 過 年 数 ：約 8 年 経済的残存耐用年数：約 17 年
仕様	構 造 ：木造 屋 根 ：合金メッキ鋼板葺 外 壁 ：サイディング等 内 壁 ：クロス等 天 井 ：クロス等 床 ：フローリング等 設 備 ：電気、給排水等
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 ：添付「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	・雨漏り及びシロアリ被害等の有無については詳細不明である。 - また、アスベスト含有建材の使用の有無についても詳細不明である。 ・建物に付属する各種設備についての動作確認は不能である。

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \times ウ \times エ = オ$
1	24,400	0.97	110.74	1.00	2,621,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 宇部 - 5

公示価格等 (円/㎡)	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格 (円/㎡)
a	b	c	d	$a \times b \times c \times d = e$
32,300	$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{101}$	$\frac{100}{132}$	24,400

◇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：方位による補正。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：方位 1.01、規模 0.98、間口狭小 0.98 の相乗積より 0.97 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及び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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
2	190,000	64.59	0.54	6,627,000

イ 現況延床面積：登記数量を採用した。

ウ 現価率：経済的全耐用年数 25 年、経過年数 8 年、経済的残存耐用年数 17 年、観察減価率 20%、残価率 0%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、以下のとおり現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 17 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 20\%) = 0.54 \end{aligned}$$

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	2,621,000	0.40	法定地上権	1,048,000

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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)	占有 減価 修正	市場 性修 正	競売 市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,621,000	－1,048,000		1.00	0.60	944,000
2	6,627,000	＋1,048,000	1.00	1.00	0.60	4,605,000
一括価格（合計）						5,549,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格「宇部 - 5」

所 在 : 宇部市明治町2丁目4番3
価 格 : 32,300 円/㎡
位 置 : JR 宇部線「東新川」駅の南西方約 1.0 kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 175 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水、ガス
接 面 街 路 : 北東側 6.0m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）、準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件 1 : 1,815,360 円
物件 2 : 4,633,323 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

- 1 位置図（宇部市役所・白図 縮尺 1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面写し（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

位置図
宇部市役所・白図
縮尺1/10,000

地価公示
宇部-5

評価物件

東見初埋立地

宇部岬漁港





(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。

地番区域見出

松山町
5丁目

請求部分	所在地	宇部市松山町五丁目					地番	661番5		
出力縮	縮尺不明	精度区		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。

令和7年1月21日
山口地方法務局宇部支局
登記官

請求番号：29-1
(1/1)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

縮尺	1/500
----	-------

申請人

縮尺 1/250

3月 1日(作威)

作成者

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。
令和7年1月21日 山口地方法務局宇部支局

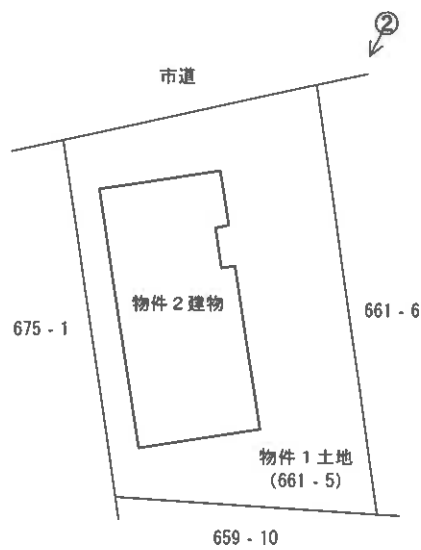
2014年12月

請求番号：29-2

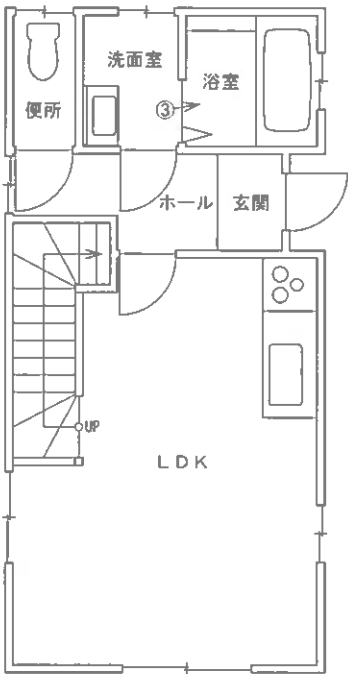
土地建物位置関係図

縮尺 約1/250

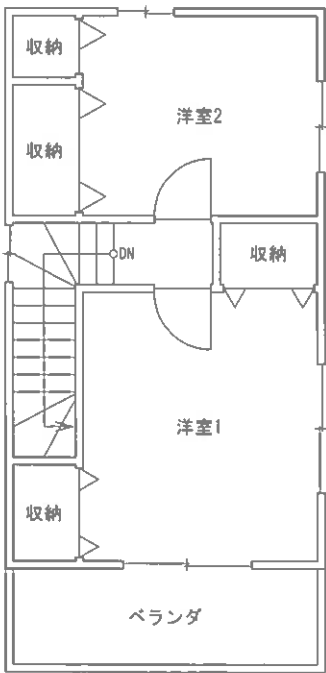
○➤ 写真撮影位置及び方向



※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、精度の高い図面ではない。



【1階】



【2階】

※本図は建物の間取りの概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

図面名称	建物間取図		縮尺	約1/100
------	-------	--	----	--------

現況写真



①



②



③