

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12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 4月 2日 午前 8時30分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4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 5月13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 3月12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 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市芝中町3797番地3

建物の名称 サークパス宇部芝中I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芝中町3797番3の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 78.57平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇部市芝中町3797番3

地 目 宅地

地 積 3154.86平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 55万913分の8280



物 件 明 細 書

令和 7年 1月28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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市芝中町3797番地3

建物の名称 サークパス宇部芝中I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芝中町3797番3の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 78.57平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇部市芝中町3797番3

地 目 宅地

地 積 3154.86平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 55万913分の8280



令和6年(ケ)第52号
令和6年9月19日受理
令和6年10月29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 (一棟の建物の表示)

所 在 宇部市芝中町3797番地3

建物の名称 サークパス宇部芝中I

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 芝中町3797番3の101

建物の名称 101

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 78.57平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇部市芝中町3797番3

地 目 宅地

地 積 3154.86平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 55万913分の8280



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山口県宇部市芝中町11番45-101号 サークパス宇部芝中I	
建物	物件1	
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 type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり (いずれも月額) 管理費 3,500 円 修繕積立金 10,400 円	令和6年9月30日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年9月分~令和6年10月分 計 213,507 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (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)	
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)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者亡 A相続財産清算人	1 本件物件内の動産は亡Aの物です。 (令和6年10月21日口頭聴取)

(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)

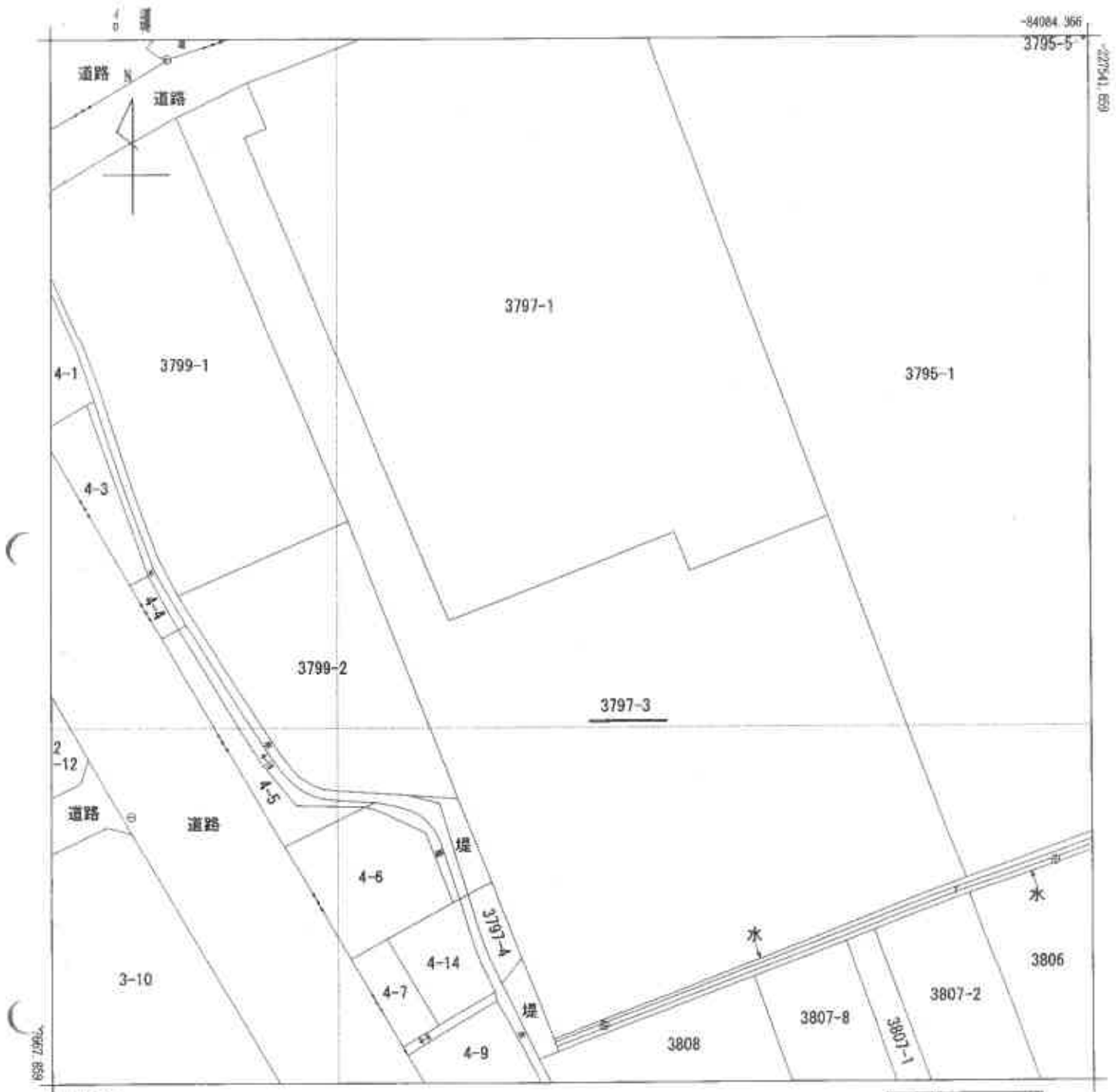
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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が動産類を置いて占有しているものと認められる。
- 3 敷地権の目的である土地の形状は、現地での概測の結果、ほぼ14条地図及び土地建物位置関係図のとおりである。
- 4 上記意見は、あくまでも現況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。

(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
6年9月24日(火)	執行官室	・宇部市役所に問取図請求(郵送) ・中国電力株式会社宇部セールスセンターに調査囑託書郵送
6年9月24日(火) 12:18~12:39	山口地方法務局 宇部支局	公図閲覧等
6年9月25日(水) 12:50~13:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年10月1日(火)	執行官室	管理会社に管理費等照会書郵送
6年10月1日(火) 16:30~16:40	執行官室	債務者兼所有者亡A相続財産清算人から聞き取り(電話)
6年10月21日(月) 9:50~10:10	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、債務者兼所有者亡A相続財産清算人から聞き取り(口頭)
年 月 日() : ~ :		
<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
(5枚目)



芝中町
松山町
2丁目

請求分	所在	宇部市芝中町			地番	3797番3				
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31年1月28日			備付年月日(原図)	平成31年1月28日			補記事項		

縮小 (A3-A4)

登記年月日：平成4年7月16日

各階平面図

建物図面

(各階平面図)

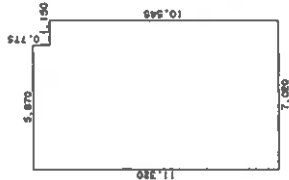
家屋番号
芝中町
3797番3の101

建物の所在
宇部市芝中町3797番地3

平成4年7月16日登記

建物番号 101

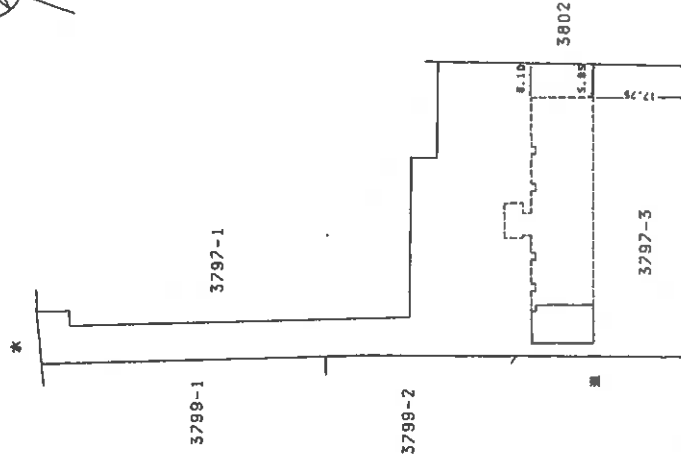
建物の存する部分1階



求積表

11.320 X 5.870 = 66.448400
 10.545 X 1.150 = 12.126750

合計 78.575150
 床面積 78.57 m²



作製者
土地家屋
調査士

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/1000

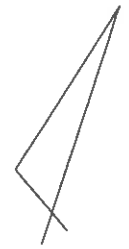
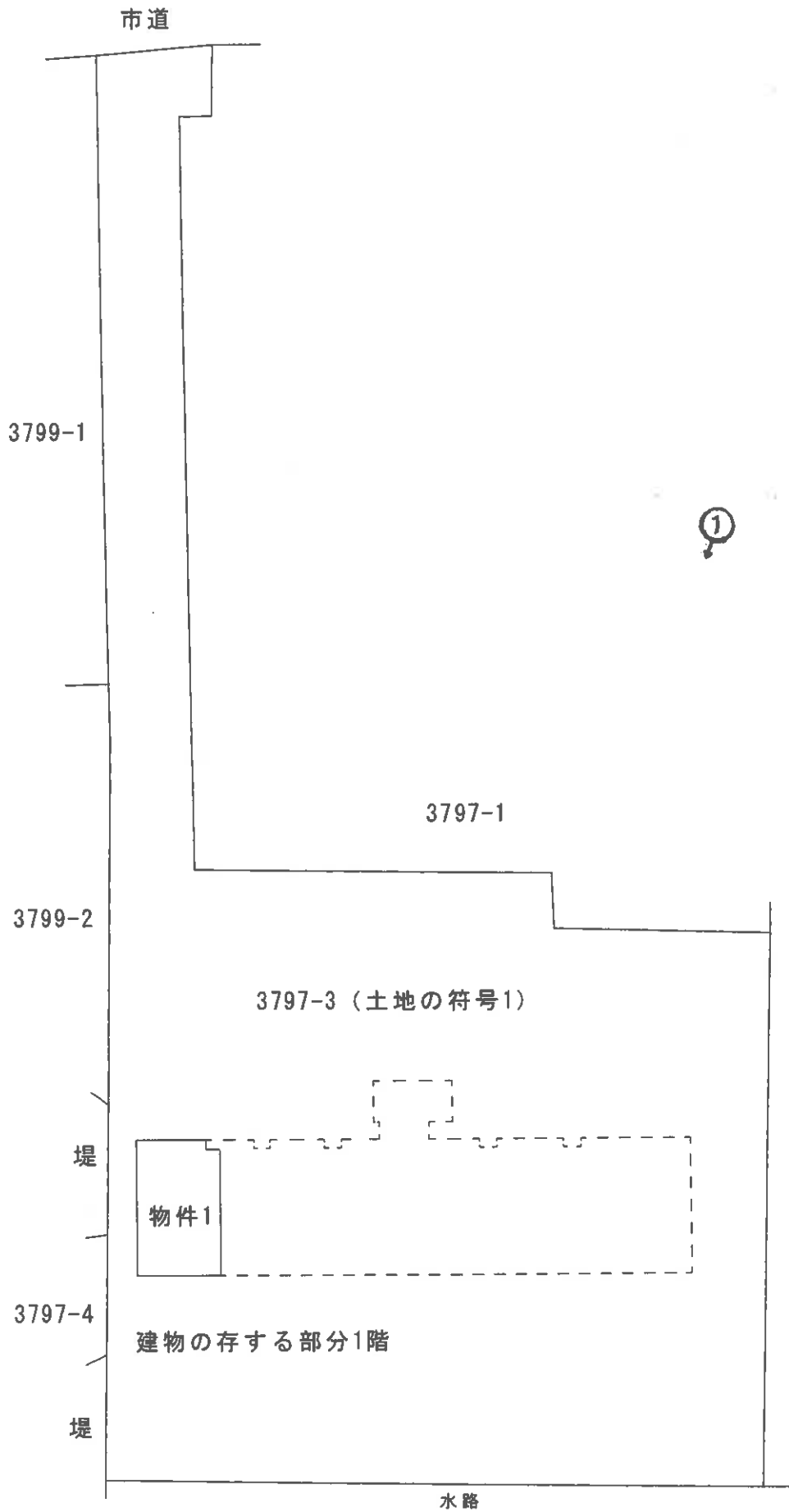
山口県土地家屋調査士会 用紙

0020184

縮小 (A3-A4)

(〓 枚目)

[土地建物位置関係図]

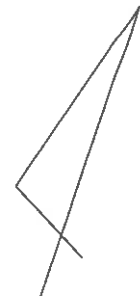


縮尺 ≒ 1/500

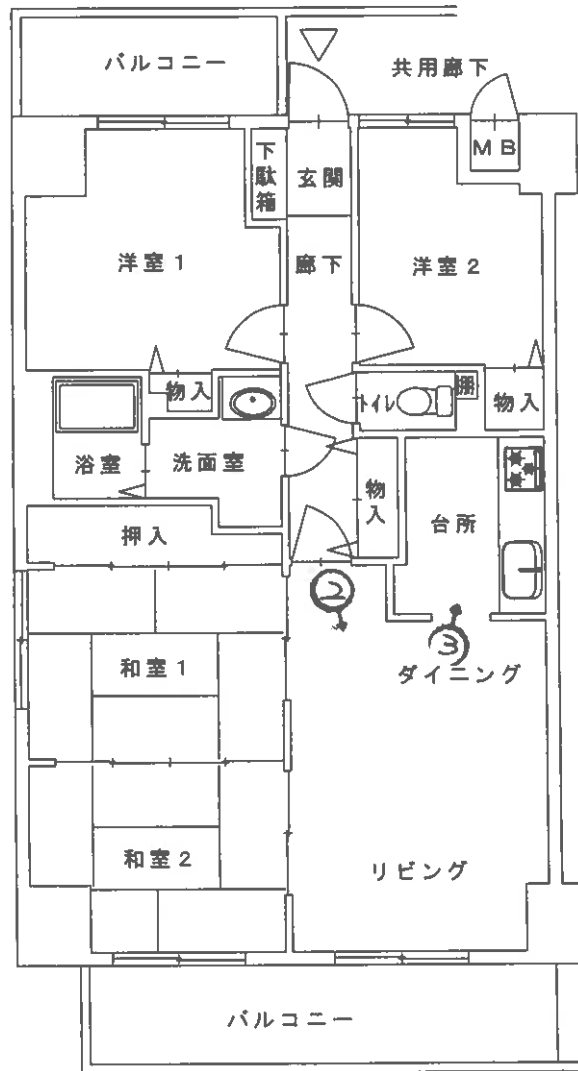
※ 評価人作成図面
 ↑
 ○ 写真撮影位置方向

○→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 ≒ 1/100



※ 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。

(10 枚目)



写真1

本件建物の外観



写真2

リビング・ダイ
ニング



写真3

台所

(// 枚目)

令和6年(ケ)第52号
令和6年10月21日調査
令和6年11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

物件番号	評 価 額
1	金4,505,000円

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 建物の名称 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 宇部市芝中町 3797 番地 3 サークパス宇部芝中 I (専有部分の建物の表示) 芝中町 3797 番 3 の 101 101 居宅 鉄筋コンクリート造 1 階建 1 階部分 78.57 m ² (敷地権の目的である土地の表示) 1 宇部市芝中町 3797 番 3 宅地 3154.86 m ² (敷地権の表示) 1 所有権 55 万 913 分の 8280	同 左
番号	特記事項		
1	・特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR 宇部線 東新川駅 南方約 0.5km (道路距離)	
付近の状況	戸建住宅、マンション、事業所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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 準工業地域 60% 200% なし 第二種特別工業地区、大規模集客施設制限地区、駐車場附置義務、居住誘導区域
面地条件	規模 形状 間口×奥行 敷地権割合 接面道路との関係	3,154.86 m ² 概ね建物図面記載の通り 間口約 10m×奥行約 120m 55 万 913 分の 8,280 中間面地
接面道路の状況	北西側の幅員約 4.5m～約 5.5m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	区分所有建物(マンション)の敷地として利用されている。 隣接地は戸建住宅、マンション、事業所建物の敷地等となっている。	
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"> ・宇部市教育委員会に確認したところ、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。 ・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。 ・山口県土砂災害警戒区域等マップによると、当該土地は土砂災害警戒区域及び特別警戒区域には該当しない。 	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	サーパス宇部芝中 I
建物の用途	共同住宅（総戸数 76 戸）
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 4 年 7 月 11 日新築 経過年数 32 年 経済的残存耐用年数 13 年
構造	鉄筋コンクリート造 11 階建
仕様	屋根 ……陸屋根 外壁 ……タイル張等
設備等	エレベーター 有 駐車場 有 (61 台) その他 -
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通
管理の形態等	管理組合 有 (サーパス宇部芝中 I 管理組合) 管理会社 株式会社合人社計画研究所 管理形態 委託管理
管理の状況	管理人室：有 管理の状況：日勤（月曜日～金曜日、9：00～16：00）
特記事項	・調査日現在、駐車場は満車とのことである。空きが出ればその都度募集を行うとのことである（管理会社より聴取）。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1階建	
種 類	居宅	
位 置	1階部分	
現 況 床 面 積	78.57 m ² (登記面積)	
間 取 り	4LDK (建物間取図参照)	
仕 様	天 井 ……クロス貼等 床 ……カーペット、畳敷き等 内 壁 ……クロス貼等 設 備 ……電気、給水、排水、バルコニー等	
維持・管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費	月額 3,500 円
	修 繕 積 立 金	月額 10,400 円
	駐 車 場 使 用 料	月額 0 円
	調 整 費	月額 0 円
	水 道 料 金	月額 0 円
	滞 納 額	213,507 円 (令和 6 年 9 月 30 日現在、遅延損害金 18,907 円を含む)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・調査時において各種施設の動作確認は行なっていないため、すべての設備が直ちに使用可能か否かは不明である。 ・経年によるクロスの剥がれ等が見られた。また、室内には多くの残置物が存在している。 ・調査時点において、物件 1 には駐車場の割り当てはないとのことであり、買受人が駐車場を利用できるか否かは不明である。 	

第5 評価額算出の過程

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件対象不動産の価格を評定した。

1 建物の価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
350,000	78.57	0.20	5,500,000

イ 専有面積……登記面積による

ウ 現価率 = { 残価率 0% + (1 - 0.00) × (経済的残存耐用年数 13 年 / 経済的全耐用年数 45 年) } × (1 - 観察減価率 0.30) ≒ 0.20

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
32,100	93/100	3,154.86	100/100	8,280/550,913	1,416,000

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 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,300 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/101 \times 100/100 = 32,100 \text{ 円/㎡}$

◆ 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+1

◆ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件並びにマンション用地の需給動向等を考慮した。

イ 個別格差：方位±0、形状▲7により 93/100 と査定した

ウ 地 積：登記面積による

エ 建付減価補正率：必要なし

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (円) (1、エ) ア	敷地権価格 (円) (2、カ) イ	個別格差 ウ	敷地権付建物の価格 (円) (ア+イ) × ウ = エ
5,500,000	1,416,000	0.99	6,847,000

ウ 個別格差

階層別格差	0.95
位置別格差	1.04
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.99

(2) 評価額

(1) で求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して下記のとおり評価額を求めた。

敷地権付建物 価格 (円) (3(1)エ) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除減 価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ× エ×オ
6,847,000	1.00	0.70	0.94	—	4,505,000

イ 市場性修正：必要なし。

ウ 競売市場修正：評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等相当額を考慮して-6%と査定した。

オ その他の控除減価（敷金等）：必要なし。

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「明治町2-7-2」
価 格：32,300/㎡
位 置：JR宇部線「東新川」駅より道路距離1.0km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：ガス、水道、下水
接 面 街 路：北東側6m市道に接面
用途指定等：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 土地 52,244,481円（敷地権割合55万913分の8280）
建物 5,079,769円

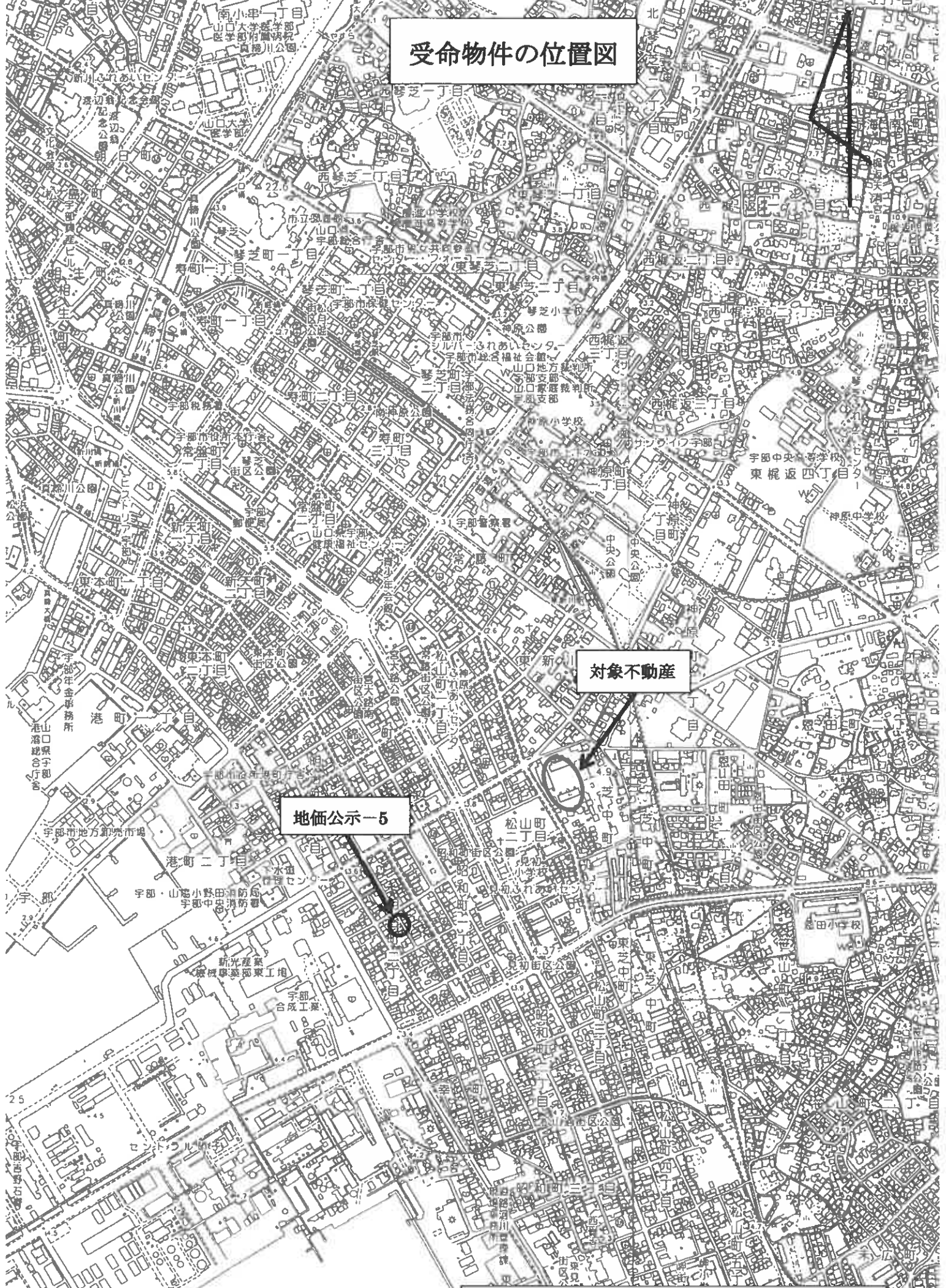
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算出するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 付属資料

- 1 受命物件の位置図（宇部市都市計画図）
- 2 地図（法第14条第1項）写し（法務局備付）
- 3 地積測量図写し（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

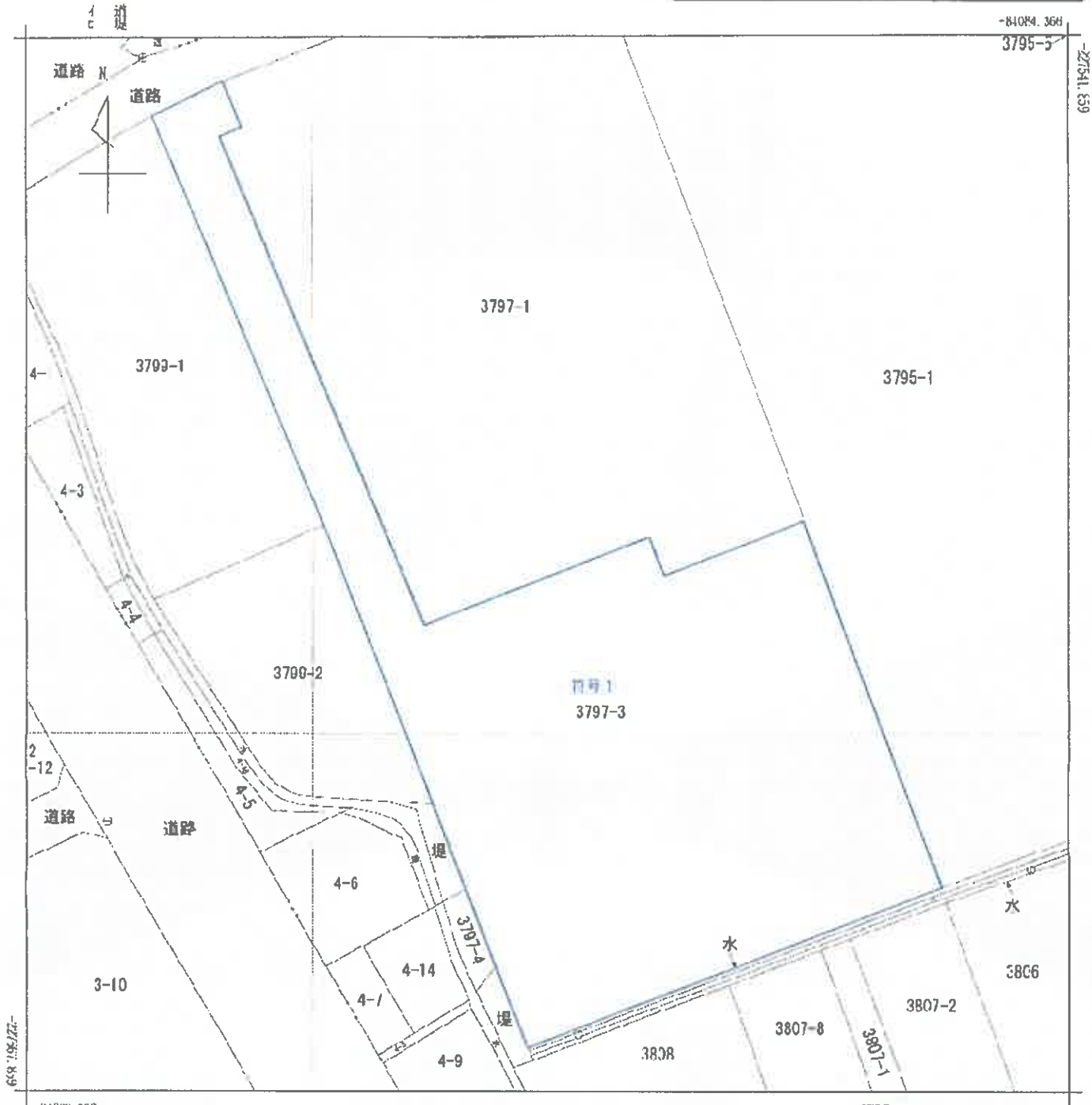
受命物件の位置図



対象不動産

地価公示-5

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



地番区域見出し
 東新川町
 芝中町
 松山町
 2丁目

部 分	所 在	宇部市芝中町		地 番	3797番3				
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31年1月28日			備 付 年 月 日 (原 図)	平成31年1月26日		補 記 項		

これは地図に記載されている内容を制明した書面である。
 (山口地方法務局宇部支局管轄)

令和6年10月23日
 山口地方法務局周南支局

請求番号：12-1
 (1/1)

登記官



登記年月日：平成4年7月16日

各階平面図

建物図面 (各階平面図)

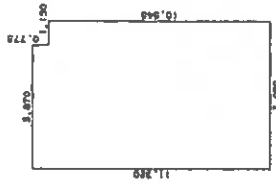
家屋番号
芝中町
3797番3の101

建物の所在
宇部市芝中町3797番地3

平成4年7月16日 登記

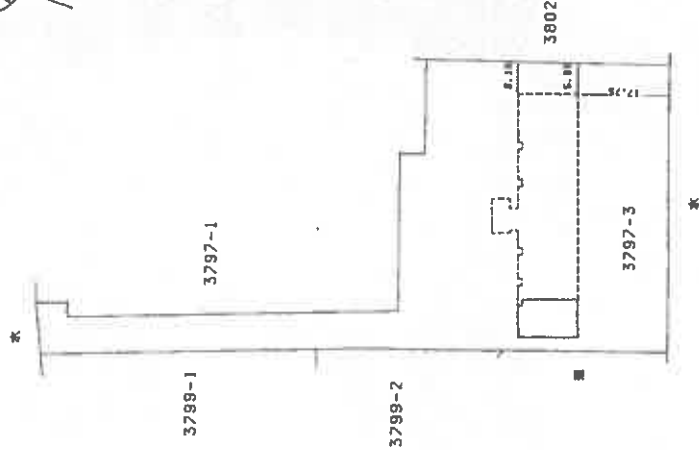
建物番号 101

建物の存する部分 1階



求積表

11.320 X 5.870	=	66.448400
10.545 X 1.150	=	12.126750
合計		78.575150
床面積		78.57 ㎡



作製者
土地家屋
調査士

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/1000

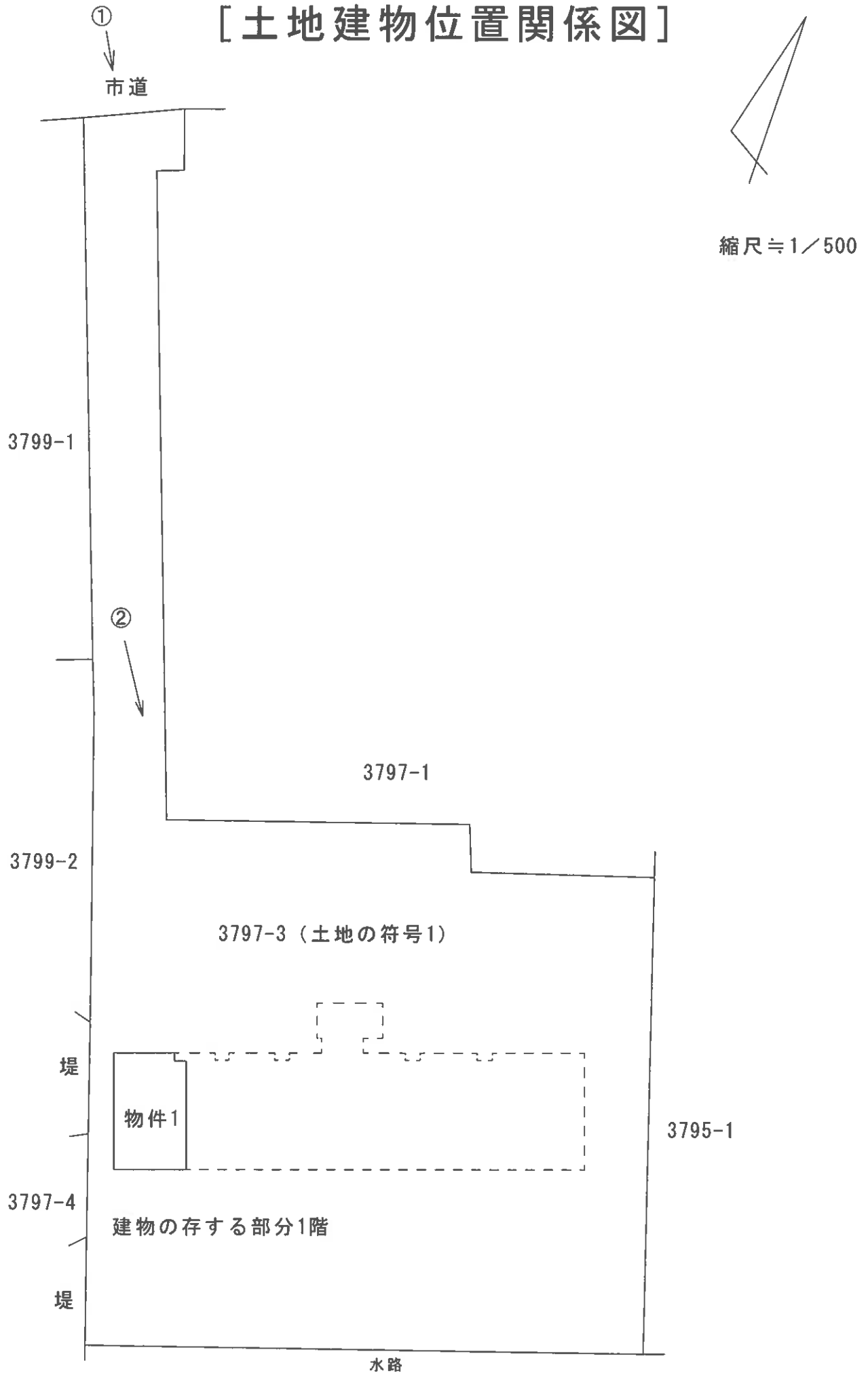
山口県土地家屋調査士会 用紙

0020184

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。
 (山口県地方務局宇部支局管轄)
 令和6年10月23日 山口県地方務局宇部支局

登記簿

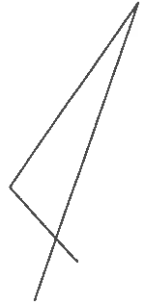
[土地建物位置関係図]



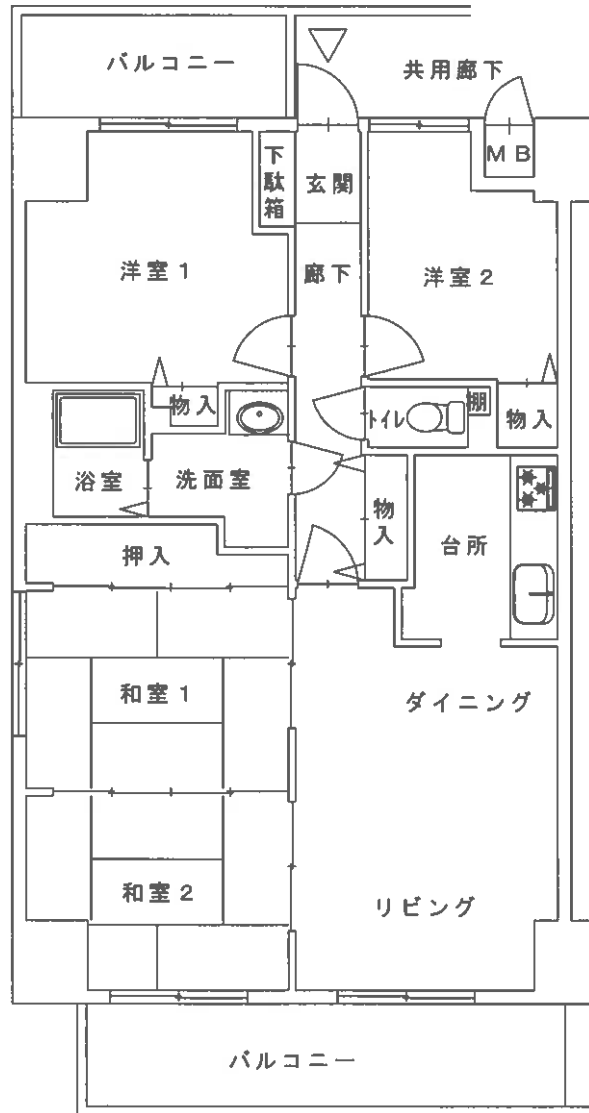
○→は写真番号及び写真撮影方向を示す。

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 ≒ 1/100



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

