

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月17日

山口地方裁判所

裁判所書記官 田 村 政 幸

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 1月 7日 午前 8時30分から<br>令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで                                                                                |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年 1月20日 午前10時00分<br>場 所 山口地方裁判所売却場                                                                                      |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年 2月10日 午前 9時40分<br>場 所 山口地方裁判所                                                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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12月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                 |

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 1,009,000<br>807,200   |          | 201,800    | 62,707   | 0        |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

|   |   |   |              |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 宇部市大字上宇部字西ヶ原 |
|   | 地 | 番 | 458番         |
|   | 地 | 目 | 雑種地          |
|   | 地 | 積 | 2109平方メートル   |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 5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】

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】

本件所有者有限会社秋村工務店が占有している。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は無道路地である。

## 《 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 | 宇部市大字上宇部字西ヶ原 |
|   | 地 番 | 458番         |
|   | 地 目 | 雑種地          |
|   | 地 積 | 2109平方メートル   |



令和7年（ケ）第43号  
令和7年6月20日受理  
令和7年8月8日提出

## 現況調査報告書 (物件1)

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 | 宇部市大字上宇部字西ヶ原   |
|   | 地 番 | 4 5 8 番        |
|   | 地 目 | 雑種地            |
|   | 地 積 | 2 1 0 9 平方メートル |





|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示        | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 住居表示          | 山口県宇部市上宇部191番49号付近                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 土地            | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ）<br><input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                         |  |  |
| 形状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |  |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 建物<br>（目的外建物） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 土地建物の位置関係     | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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<br>(当事者等との関係)           | 陳述内容等                                                                                                                                                                             |
| <p>■債務者兼所有者<br/>会社破産管財人</p> | <p>7月8日に物件1土地付近を訪ねましたが、雑草が茂っており立ち入りが困難でした。</p> <p>(令和7年7月18日電話聴取)</p>                                                                                                             |
| <p>■債務者兼所有者<br/>会社代表者A</p>  | <p>1 物件1土地は、道路から見て一番奥側にありますが、土地の範囲や形状は私もはっきり分かりません。</p> <p>2 かつては道路側の土地所有者と共同で物件1土地まで通じる通路を作る計画はありましたが実現しなかったため、物件1土地に通じる通路がなく、物件1土地は使い途がないため、放置しています。</p> <p>(令和7年7月24日口頭聴取)</p> |
| <p>■大建不動産従業員</p>            | <p>1 道路沿いに「貸土地」の看板を出していますが、この「貸土地」は、債務者兼所有者会社の所有地を指しているものではありません。</p> <p>2 債務者兼所有者会社の所有地が、道路から見て一番奥側にあるということは聞いたことがあります。</p> <p>(令和7年7月24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 物件 1 土地の南東端付近の状況は添付した写真のとおりと思われるが、その地点から奥側（北西方向側）は草が深く、立ち入って物件 1 土地の形状を確認することができなかった。
- 2 法務局備付けの公図や宇部市が保有する課税図面によれば物件 1 土地の形状は概ね土地位置関係図のとおりであると思われるが、1 記載のとおり物件 1 土地の形状を現地で直接確認することができなかったこと、物件 1 土地に関する精度の高い図面が存在しないことから、物件 1 土地の形状は不明確であり、物件 1 土地の形状を明らかにするには、専門家による測量を行うことが必要であると思われる。
- 3 物件 1 土地は、債務者兼所有者会社が雑種地の状態で占有しているものと認められる。
- 4 物件 1 土地は公路に通じていない袋地である。
- 5 物件 1 土地の南東端付近に物置小屋が 2 棟ある（いずれも土地に定着した工作物）。
- 6 上記意見は、関係人の陳述等の現況調査で知り得た情報に基づいて作成したものであり、物件 1 土地の形状、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27日(金)<br>9:55~9:56   | 山口地方法務局<br>宇部支局 | 登記事項証明書、公図等交付申請                |
| 7年6月27日(金)<br>15:55~15:58 | 山口地方法務局<br>宇部支局 | 登記事項証明書、公図等受領                  |
| 7年7月2日(水)                 | 執行官室            | 債務者兼所有者会社に照会書送付                |
| 7年7月3日(木)<br>10:08~10:15  | 執行官室            | 債務者兼所有者会社破産管財人から聞き取り(電話)       |
| 7年7月18日(金)<br>11:00~11:05 | 執行官室            | 債務者兼所有者会社代表者Aから聞き取り(電話)        |
| 7年7月18日(金)                | 執行官室            | 宇部市役所に課税図面請求(郵送)               |
| 7年7月24日(木)<br>11:45~12:10 | 物件所在地           | 物件調査(評価人同行)、写真撮影、関係人から聞き取り(電話) |
| 7年7月28日(月)                | 執行官室            | 評価人に課税図面郵送                     |

## (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  
(5枚目)

461-5  
461-13

N

471

470

469

458

459

460

461-10

461-2

461-7

461-12

461-6

461-9

461-4

461-1

461-3

(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



A 大字上字部  
B 大字上字部

|       |      |              |           |             |          |    |      |           |
|-------|------|--------------|-----------|-------------|----------|----|------|-----------|
| 請求部   | 所在   | 宇部市大字上字部字西ヶ原 |           |             |          | 地番 | 458番 |           |
| 出力尺   | 縮尺不明 | 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 |      |              |           | 備考<br>(年月日) |          |    | 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説明した書面である。

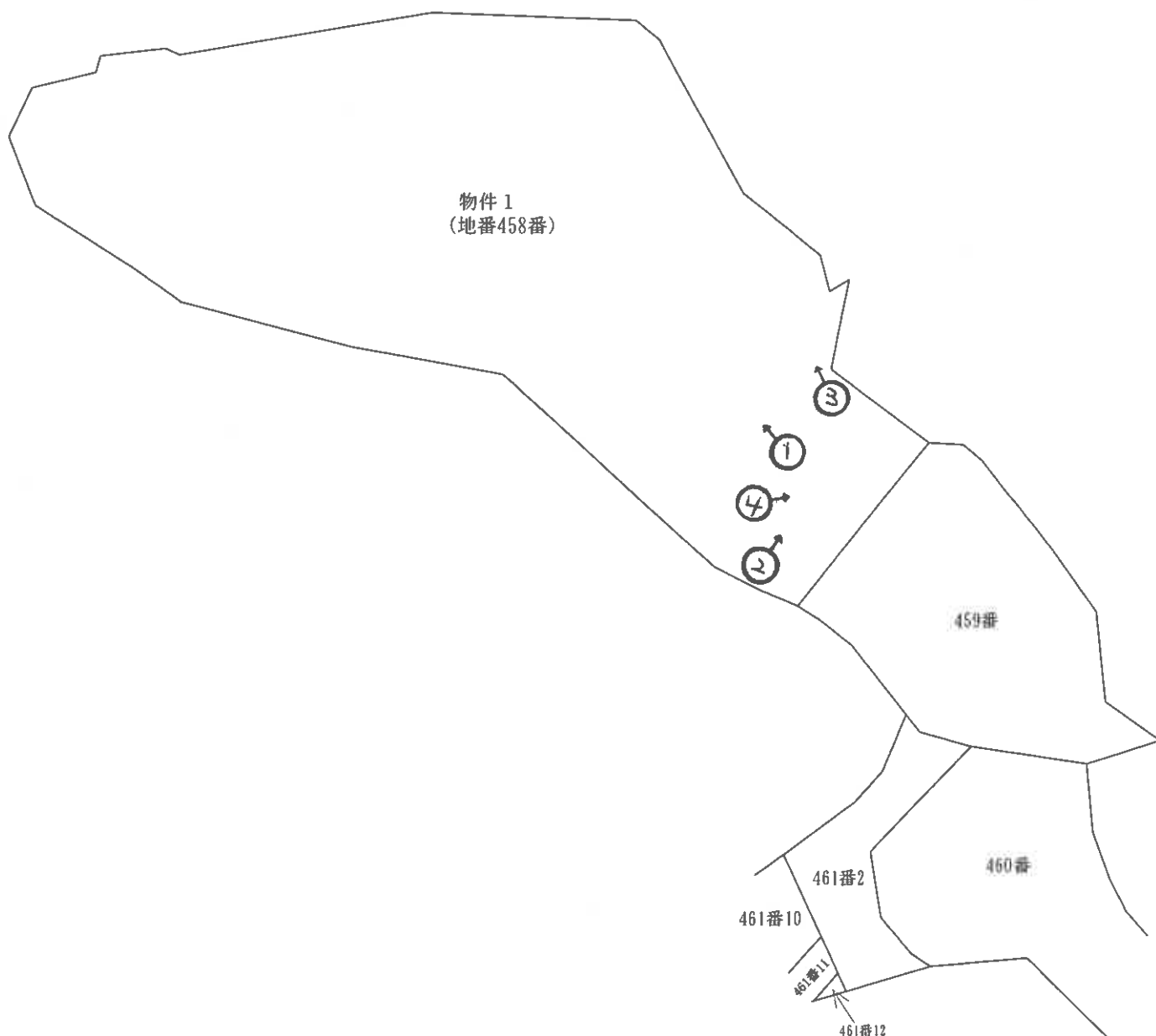
令和7年6月27日  
山口地方法務局宇部支局  
登記官

請求番号：19-1  
(1/1)

縮小 (A3-A4)

( 6 枚目 )

公用



※ 評価人作成図面

 写真撮影位置方向

令和7年(ケ)第43号(物件1)

## 土地位置関係図

本図は土地の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/600





写真 1

物件 1 土地南東  
端付近の状況

物置 A

物置 B



写真 2

物件 1 土地南東  
端付近の状況

物置 A



写真 3

物置 A の状況

物置B



写真 4

物置Bの状況



令和7年（ケ）第 43 号  
物件 1

令和7年7月24日 現地調査  
令和7年8月9日 評 価

山口地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

植田 豊隆

## 第1 評価額

| 物件番号    | 評 価 額        |
|---------|--------------|
| 物件1（土地） | 金 1,009,000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 簿 上          | 現 況                                                |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------|
| 1  | 所<br>地<br>地<br>地                                                                                                                                                                                                                       | 在<br>番<br>目<br>積 | 宇部市大字上宇部字西ヶ原<br>458番<br>雑種地<br>2,109m <sup>2</sup> |
|    |                                                                                                                                                                                                                                        |                  | (特記事項参照)                                           |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                                |                  |                                                    |
| 1  | <p>目的土地についての正確な図面がなく、法務局備え付けの公図、宇部市保有の課税図面、航空写真、所有者会社代表者の陳述等を基に現場調査のうえ「土地位置関係図」を作成したが、敷地南東側の一部を除き、全体的に背の高い雑草等が繁茂しており、立ち入りが困難であったため隣接地との境界の確認や計測等はできなかった。</p> <p>従って、評価においては上記の登記面積を採用したが、土地の形状、地積及び境界等を明確にするには専門家による調査及び測量等が必要となる。</p> |                  |                                                    |

## 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「琴芝」駅 北東方 約4.5km 【道路距離】<br>「ハーモニーヒルズ」バス停 西方 約550m 【道路距離】                                                                                                                                                                                                                |                                                       |                                           |
| 付 近 の 状 況                                                   | 資材置場や産業廃棄物保管場等の雑種地としての利用が見られる宇部市郊外の地域である。周辺には住宅団地も見られるが、現在のところ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測する。                                                                                                                                                                             |                                                       |                                           |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の個別<br>的な規制を考慮しない<br>一般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                    | 非線引都市計画区域<br>なし<br>6 0 %<br>1 0 0 %<br>なし<br>特定用途制限地域 |                                           |
| 画 地 条 件                                                     | 規 模<br>縦<br>横                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,109 m <sup>2</sup><br>約 30 m<br>約 90 m              | 形 状<br>接面状況<br>地 勢<br>不整形<br>無道路地<br>ほぼ平坦 |
| 接面道路の状況                                                     | 無道路地                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                       |                                           |
| 土地の利用状況等                                                    | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                                           |
| 供給処理施設                                                      | 上水道 : 特記事項参照<br>ガス配管: な し<br>下水道 : な し<br><br>(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                                                     | ① 目的土地は無道路地であるが、南側の市道(常盤公園開片倉線)までは他人の土地を通じて200m程度の距離である。<br>② 目的土地上に工作物(物置)が2つ存する。<br>③ 上水道については、南側住宅団地及び東側事業所への配管はあるが、目的土地への引き込みはない。<br>④【土壤汚染について】<br>登記簿、所有権移転及び利用経緯等に鑑みて土壤汚染の可能性については低いものと推定されるが、詳細については専門調査機関による調査が必要であるため、評価上考慮外とした。                                    |                                                       |                                           |

|         |                                                                                      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>⑤【埋蔵文化財について】<br/> 宇部市教育委員会 学びの森くすのき・地域文化交流課にて確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。</p> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

### 1 評価額の判定

下記のとおり評価額を求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>ウ | 占有<br>減価<br>エ | 市場性<br>修正<br>オ | 競売市場<br>修正<br>カ | 評 価 額<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ |
|----------|-------------|-----------|---------|---------------|----------------|-----------------|----------------------|
| 1        | 5,500円/㎡    | 0.29      | 2,109㎡  | 1.00          | 0.50           | 0.60            | 1,009,000円           |

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定した。

山口県地価調査 宇部(県)3-1

| 公示価格等<br>a | 時点修正<br>b           | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d         | 規準価格<br>a×b×c×d=e |
|------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 7,100円/㎡   | $\frac{100.7}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{130}$ | 5,500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：なし

◇地域格差：街路・交通接近・環境条件格差等を考慮した。

#### イ 個別格差：

|      | 物件 1 |
|------|------|
| 無道路地 | 0.30 |
| 形状   | 0.95 |
| 相乗積  | 0.29 |

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 占有減価： 必要なし。

オ 市場性修正： 目的物件に不明事項が多いことや無道路地であること等による市場性の減退の程度を考慮のうえ査定した。

カ 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のうえ査定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 山口県地価調査価格 (宇部(県)3-1)

所 在 : 宇部市川添1丁目2404番  
価 格 : 7,100 円/㎡  
位 置 : JR宇部線「琴芝」駅 北東方約3.2km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 3,001 ㎡  
供給処理施設 :  
接 面 街 路 : 幅員約1m未舗装道路に南東側で接面  
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 周辺に一般住宅が見られる比較的熟成度の高い宅地見込地地域

### 2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 6,398,706 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 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 土地位置関係図
- 4 現況写真





縮尺: 1 / 10,000

地図院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

位置図

国土地理院「地形図」



イ 461-5  
ロ 461-13



(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   | 宇部市大字上宇部字西ヶ原 |         |           |          | 地番 | 458番 |      |    |           |
| 出力縮   | 縮尺不明 | 精度区分         | 座標系又は記号 | 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。

(山口地方法務局宇部支局管轄)

令和7年5月15日

山口地方法務局

登記官

請求番号：6-2

(1/1)

縮小 (A3→A4)



物件 1  
(地番458番)



459番

460番

461番2  
461番10  
461番11  
461番12

写真撮影位置



令和 7 年(ケ)第43号(物件 1)

## 土地位置関係図

本図は土地の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/600

## 目的物件の状況



①



②

工作物



③