

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 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 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)
3, 5	712, 000 569, 600	一括	142, 400	24, 799	0
3	230, 000				
5	482, 000				
備考	民事執行規則 30 条の 3 第 1 項により減価				



物 件 目 録

3 所 在 長門市日置上字於江湖

地 番 2094 番 135

地 目 宅地

地 積 225.27 平方メートル

5 所 在 長門市日置上字於江湖 2094 番地 135

家屋 番号 2094 番 135

種 類 作業所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 165.77 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 185 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年10月18日

山口地方裁判所

裁判所書記官 児 玉 朋 子

-
- 1 不動産の表示
【物件番号3, 5】
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3, 5】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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

- 3 所 在 長門市日置上字於江湖
地 番 2094番135
地 目 宅地
地 積 225.27平方メートル
- 5 所 在 長門市日置上字於江湖2094番地135
家屋 番号 2094番135
種 類 作業所
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 165.77平方メートル
(現況)
床 面 積 約185平方メートル



令和 6 年（ケ）第 41 号
令和 6 年 7 月 24 日受理
令和 6 年 9 月 6 日提出

現 況 調 査 報 告 書

（ 物件 3、5 ）

山口地方裁判所

執行官 大 森 幹 也

物 件 目 録

3	所 在	長門市日置上字於江湖
	地 番	2 0 9 4 番 1 3 5
	地 目	宅地
	地 積	2 2 5 . 2 7 m ²
5	所 在	長門市日置上字於江湖 2 0 9 4 番地 1 3 5
	家屋番号	2 0 9 4 番 1 3 5
	種 類	作業所
	構 造	木造スレート葺平家建
	床 面 積	1 6 5 . 7 7 m ²

不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	山口県長門市日置上2094番地135 (住居表示未実施)
土地	物件3
現況地目	☒ 宅地 (物件3) ☐ 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 ☐ 「その他の事項」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	☒ 「その他の事項」のとおり
建物	物件5
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: ☐ 「その他の事項」のとおり ☐ 構造: ☒ 床面積: 約185㎡ (増築あり)
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: ☐ 「その他の事項」のとおり 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 (破産管財人) ☐ その他の者 上記の者が本建物を作業所として管理占有している ☐ 「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	☒ 「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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)

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、「作業所」建物とその敷地である。

■物件 5（建物）について

(種類、構造及び床面積の概略)

本建物には増築があり、本建物の形状及び床面積並びに土地との位置関係を正確に把握するには、専門家の調査を要する。

(その他の事項)

本建物の南西側部分（増築部分）の軒先が市道にはみ出しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

関係者の陳述、不動産登記事項証明書の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

(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)

調 査 の 経 過 (物 件 1 ～ 5)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年7月25日 (木)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→8月5日受領 (郵券: 140円+140円使用)
" " 15:50 - 16:20	山口地方法務局 □本局 ■萩支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" " 16:50 - 17:00	長門市役所	占有資料交付
" " 17:20 - 18:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、写真撮影
令和6年7月29日 (月)	執行官室	物件所有者(破産管財人)あて調査通知書ファクス
令和6年8月2日 (金) 9:20	(携帯電話)	物件所有者(破産管財人)あて調査日時通知(電話)
" " "	執行官室	物件所有者(本人)あて調査通知書郵送(速達) (郵券: 354円使用)
令和6年8月17日 (土) 9:20 - 11:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、物件所有者(本人) と面談、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和6年8月28日 (水) 14:00 - 14:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査 (※評価人作成図面に基づいて補充調査)

(特記事項)

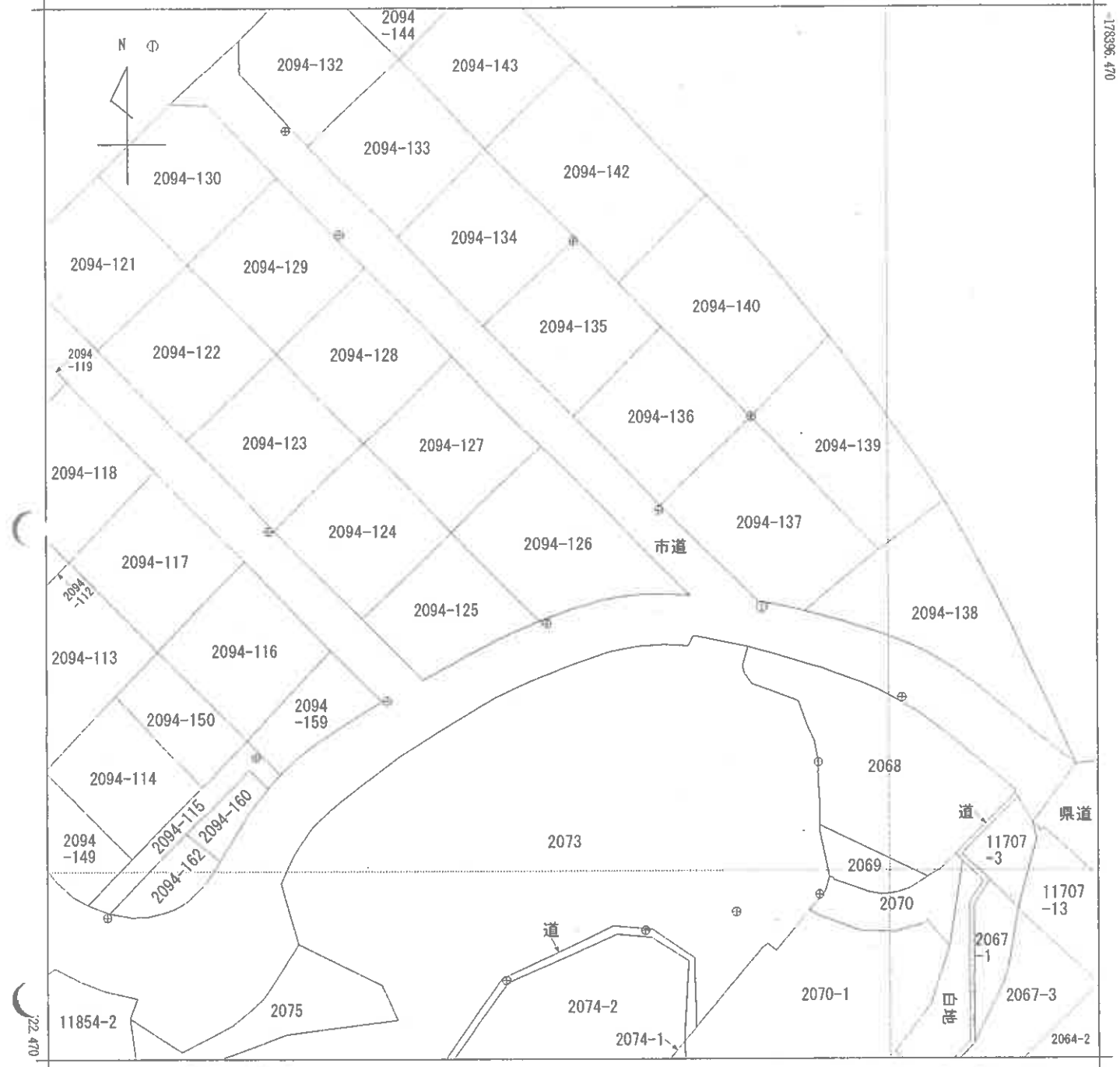
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
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)



地番区域見出
日置上

請求部	所 在	長門市日置上字於江湖					地 番	2094番126		
出力尺	1/500	精 度 分 区	乙一	座標系又は記号 番号は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和6年3月1日				備考付年月日 (原図)	令和6年5月20日			補 記 項	

縮小 (A3-A4)

(6 枚目)

242647

各階平面図

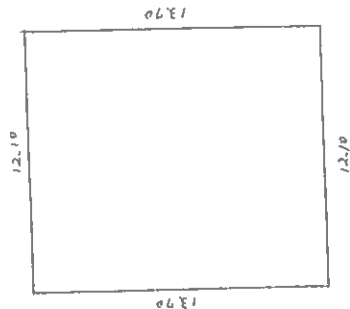
建物図面
(各階平面図)

家屋番号 2094-135

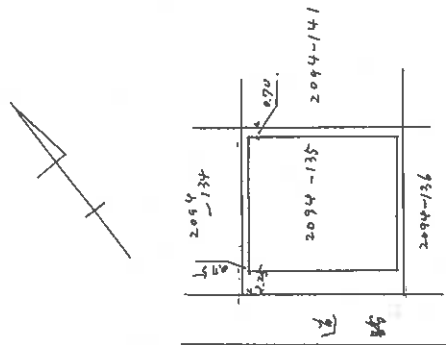
建物の所在 大津郡田原町大字田原上字於江崎 2094号地135

長門市日置上

昭和57年3月16日登記



求積
$12.10 \times 13.70 = 165.97$
床面積 165.97㎡



作製者 土地家屋調査士

(昭和57年3月10日作製)

山口県土地家屋調査士会用紙

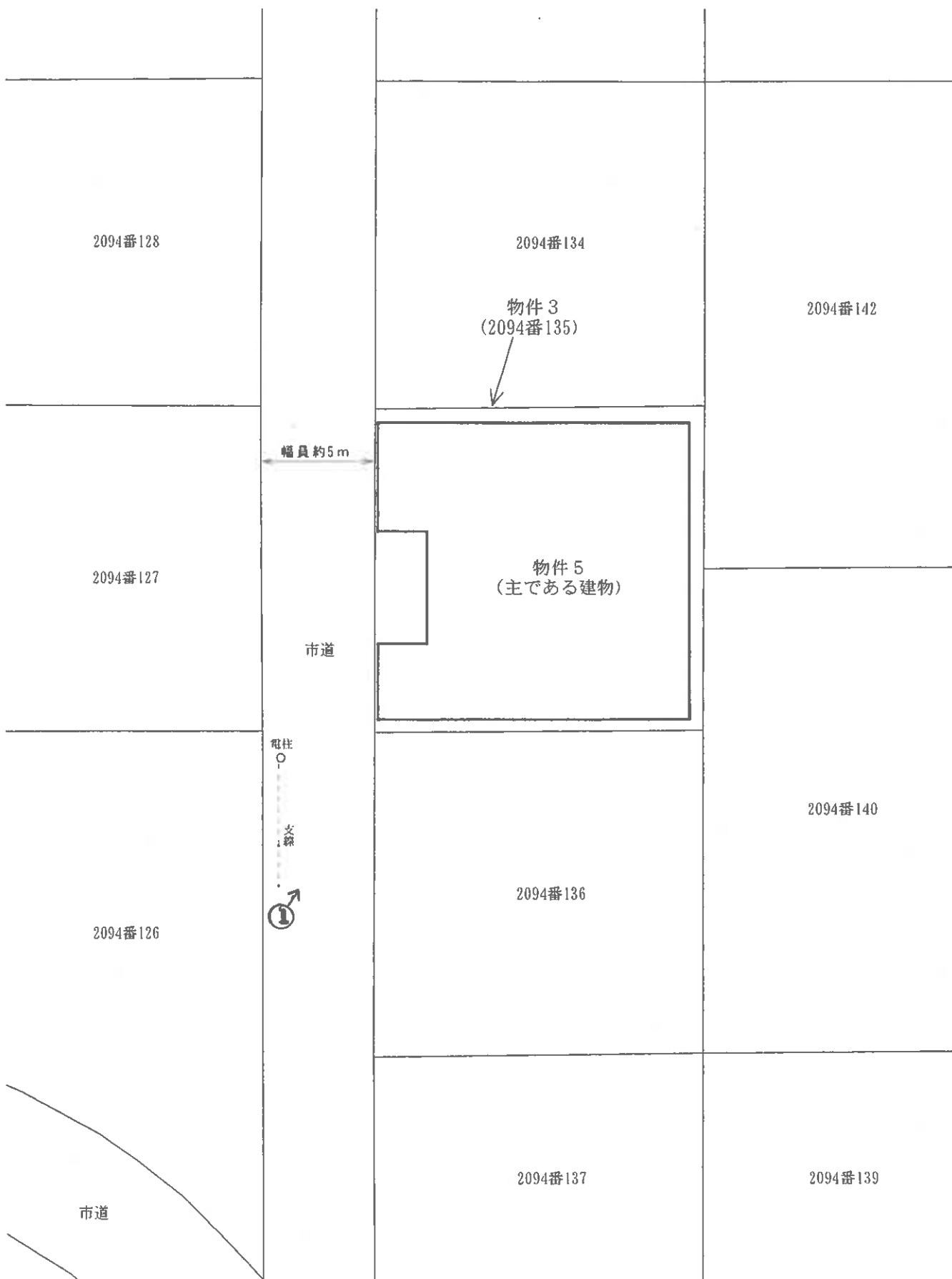
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

(7 枚目)



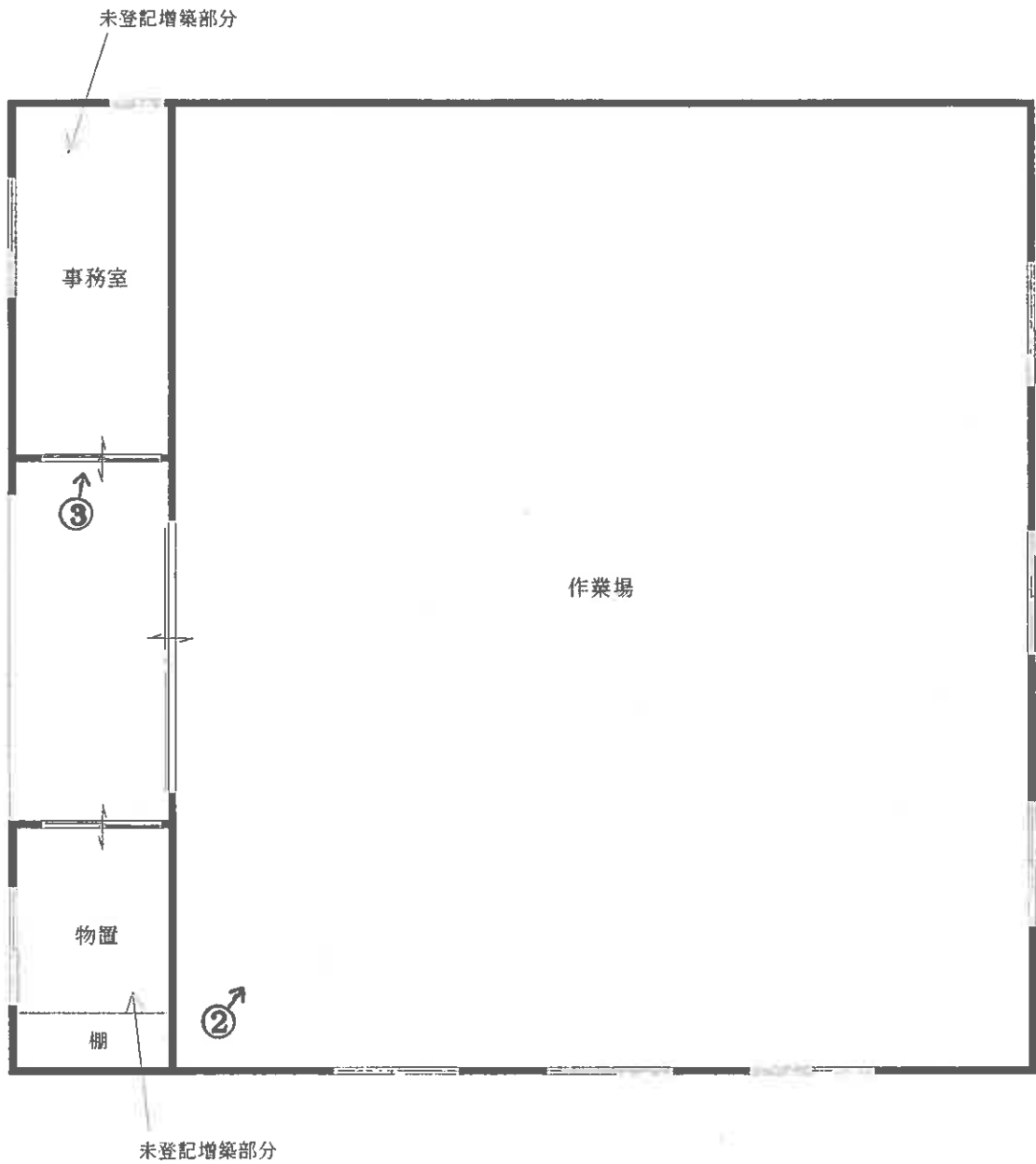
令和6年(ケ)第41号
物件3, 5

土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査
のうえ評価人が作成したものであり、詳細
な図面ではない。縮尺：約1/250

※ 評価人作成図面に基づいて作成した

(8 枚目)



概測床面積：約185㎡

令和6年(ケ)第41号

建物間取図 物件5

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。 縮尺：約1/100

※ 評価人作成図面に基づいて作成した

○写真1



物件5

○写真2



・作業場

○写真3



・事務室

令和6年（ケ）第41号

物件3, 5

令和6年8月17日 現地調査

令和6年9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

渡部 学也

第1 評価額

一括価格	
金 1,452,000円	
内訳価格	
物件3（土地）	金 469,000円
物件5（建物）	金 983,000円

- 1 一括価格は、物件3，5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合計価格である。
- 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3の土地の内訳価格は物件5の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
3	所 地 地 地	在 番 目 積	
		長門市日置上字於江湖 2094番135 宅地 225.27㎡	左記に同じ
5	所 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	在 2094番地135 2094番135 作業所 木造スレート葺平家建 165.77㎡	
			約185㎡（概測）
番号	特 記 事 項		
5	南西側の一部を増築しており、現況床面積が登記面積と相違しているため、 現地調査において概測を行った。		

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3〕

位 置・交 通	J R 山陰本線「黄波戸」駅 北方 約330m 【道路距離】 「黄波戸駅入口」バス停 南方 約110m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	中規模の戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ海沿いの住宅団地である。 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 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	都市計画区域外 なし なし	
画 地 条 件	規 模 225.27 m ² 間 口 約 15 m 奥 行 約 15 m	形 状 正方形 接面状況 一方路 地 勢 平坦	
接面道路の状況	南西側幅員約 5m舗装市道、高低差 等高 (注) (注) 市道 「黄波戸埋立2号線」		
土地の利用状況等	物件5建物の敷地として利用されている。		
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管: なし 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、通常の費用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	①【埋蔵文化財について】 長門市スポーツ文化交流課文化財保護室で確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。 ②【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると昭和49年に埋立造成された宅地であり、所有権移転及び利用経緯に鑑みて土壌汚染の可能性については不明であるが、低いものと推測される。		

2 建物の概況及び利用状況〔物件5〕

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57年2月13日新築 経過年数 約 43 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造：木造 屋 根：波型スレート板葺 外 壁：焼杉板、波型スレート板 内 壁：木目合板 天 井：ジプトーンほか 床：土間コンクリート 設 備：電気 その他：なし
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途 作業所 間取り 添付建物間取図参照
品 等	中級中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が作業所として管理占有している。
特 記 事 項	① 築後約43年経過した建物である。下記の損傷箇所等が見られるが概ね経年相応の老朽化であると判定される。 ・ 入口のシャッターに錆びが生じている。 ・ 北西面の基礎にひび割れが生じている。 ② 目的建物の南西側（増築部分）の軒先が市道にはみ出している。 ③ 目的建物については建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
3	7,750円/㎡	1.00	225.27㎡	0.80	1,397,000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 長門(県)ー7

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	標準画地価格 a×b×c×d=e
6,650円/㎡	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{85}$	7,750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：交通接近・環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：

	物件3
格差なし	1.00
相乗積	1.00

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価補正：建物と敷地との適応の状態等を考量のうえ査定した。

② 物件 5（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況 床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
5	110,000円／㎡	185㎡	0.08	1,628,000円

イ 床面積： 概測数量による。

ウ 現価率： 現況観察により、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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
3	1,397,000円	0.30	法定地上権	419,000円

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30%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 ア (1①オ, 1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ (2①ウ)	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア±イ)×ウ×エ×オ
3	1,397,000円	－ 419,000円		0.80	0.60	469,000円
5	1,628,000円	＋ 419,000円	1.00	0.80	0.60	983,000円
一括価格 (合 計)						1,452,000円

ウ 占有減価： 必要なし。

オ 市場性修正： 目的物件の用途の特殊性等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 [長門(県)ー7]

所 在 : 長門市日置上字小港6552番2
価 格 : 6,650 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「黄波戸」駅 北方約1.1km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 72 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道がある
接 面 街 路 : 幅員約5m市道に南東側で接面
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 中小規模漁家住宅の中に一般住宅等が混在する臨海の漁村集落地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件3 1,233,045 円

物件5 908,311 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、1/5,000)
- 2 公図写し (法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図写し (法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図 (評価人作成)
- 5 建物間取図 (評価人作成)
- 6 現況写真【3枚】





島門警察署黄波戸警察官駐在所

黄波戸郵便局

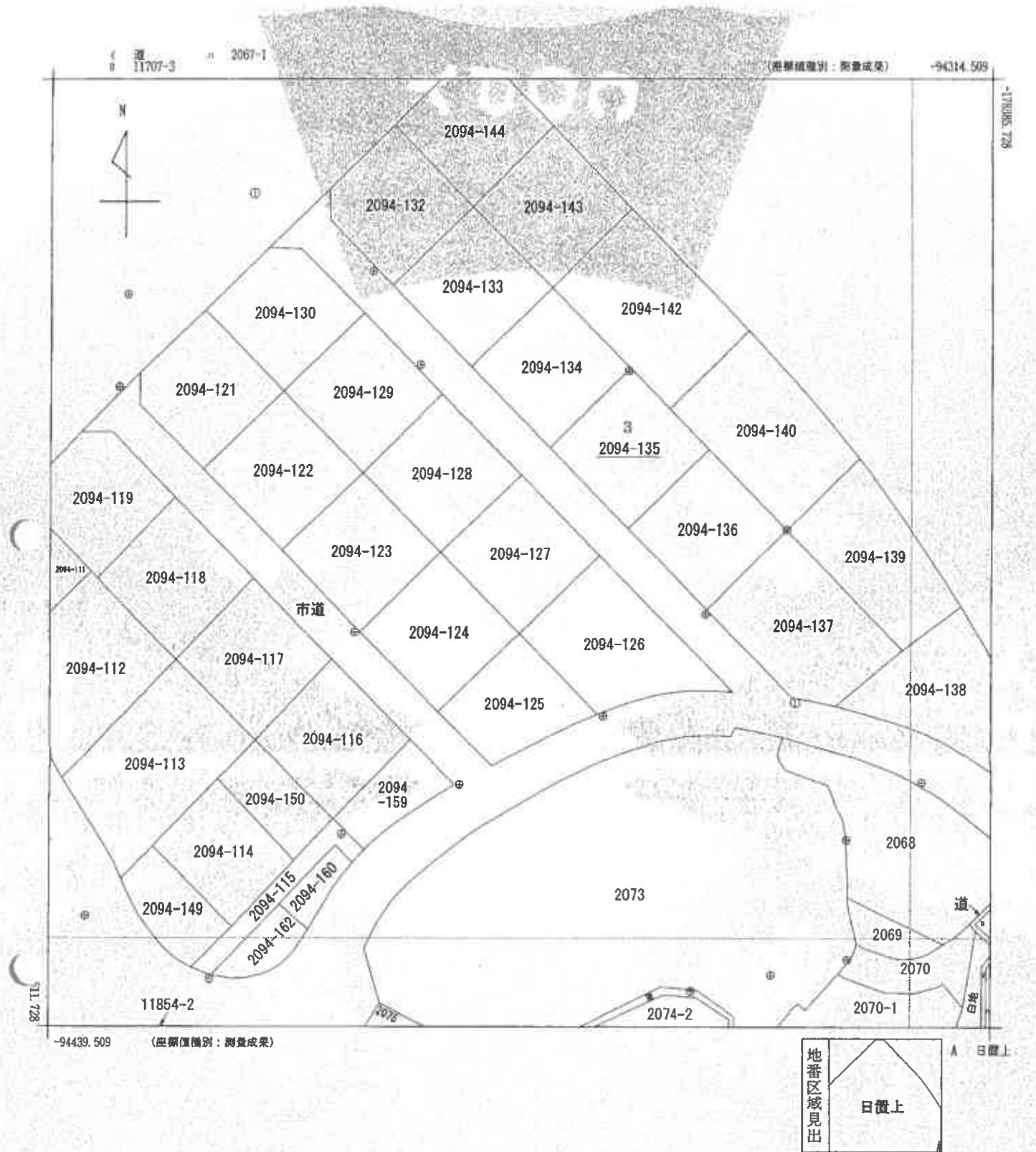
市立神田小学校

目的物件

黄波戸駅

位置図

国土地理院「地形図」
縮尺：約1/5,000



請求部	所在	長門市日置上字於江湖				地番	2094番127			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	III	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和6年3月1日			備付年月日(原図)	令和6年3月20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
(山口地方法務局萩支局管轄)
令和6年6月14日

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：昭和57年6月16日

（これは図面に記録されている内容を証明する地図である）
（山口地方建設局（国土庁））
令和6年6月14日 山口地方建設局

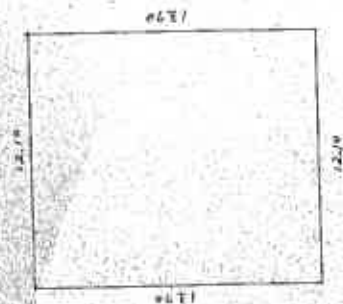
242647 各階平面図

建物図面 (各階平面図)

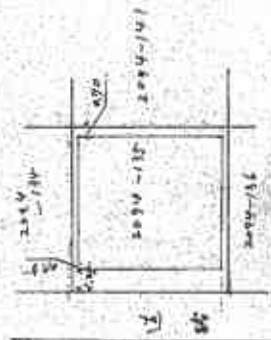
家屋番号	242647-167
建物の所在	大分県大分市大字日置上 2-4-4 番地167

長門市日置上

昭和57年3月16日 登記



床面積
12.70 × 12.70 = 165.99
床面積 165.99



作業者	土地改良	縮尺	1/200
土地改良		縮尺	1/500

山口県土地家屋調査士会館

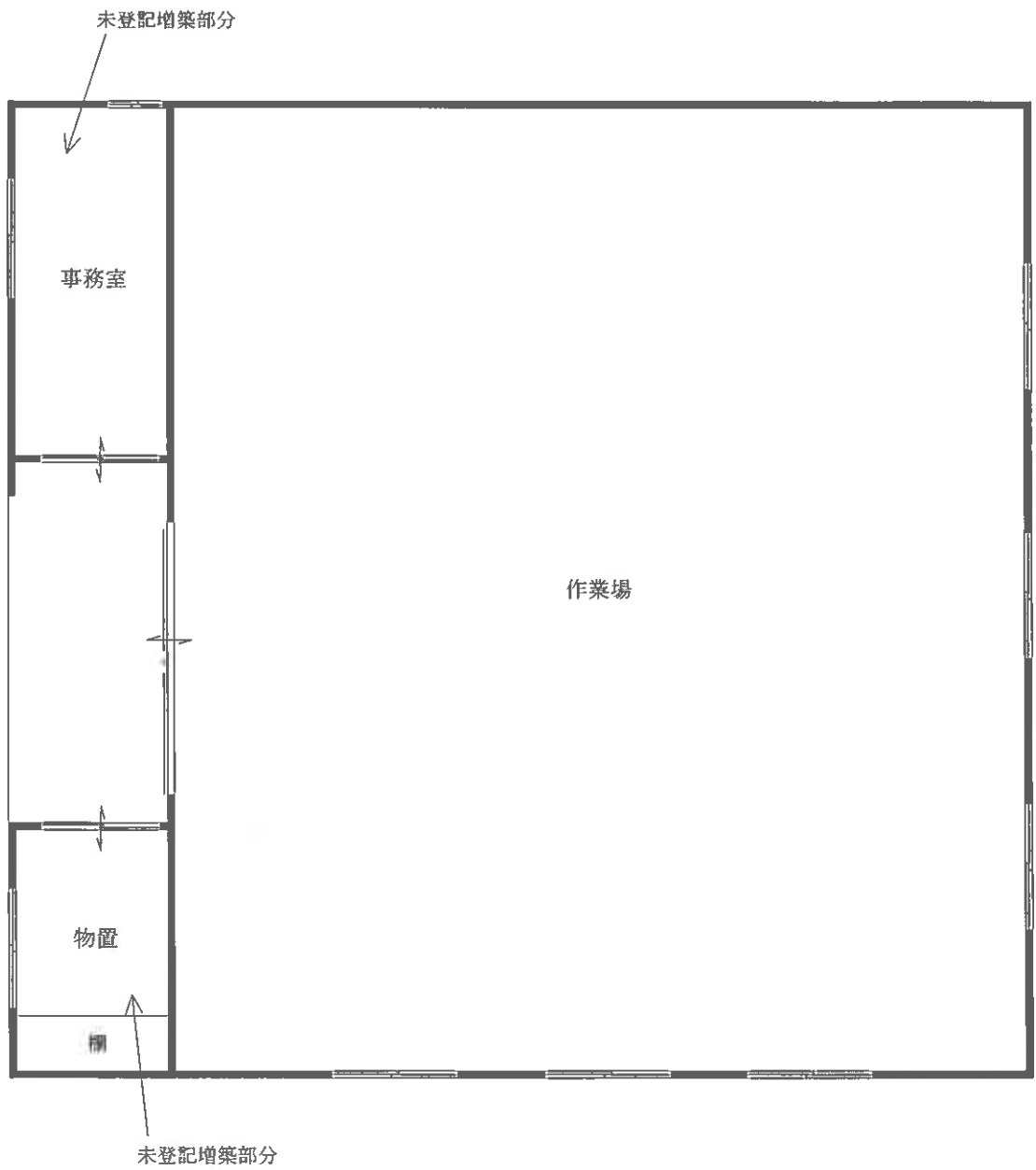
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



令和6年(ケ)第41号
物件3, 5

土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査
のうえ評価人が作成したものであり、詳細
な図面ではない。縮尺：約1/250



概測床面積：約185㎡

令和6年(ケ)第41号

建物間取図 物件5

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。 縮尺：約1/100

評価対象物件の状況

