

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15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 8年 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 5月19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 6月 9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 4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 目 録

1 所 在 長門市仙崎字先地権前
地 番 1982番
地 目 宅地
地 積 434.89平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

所 在 長門市仙崎字先地権前1982番地、1981番地2
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 232.74平方メートル
2階 110.51平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仙崎1982番の1
種 類 店舗
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 153.59平方メートル
2階 107.70平方メートル

所有者 有限会社ときわ釣具

3 (一棟の建物の表示)

所 在 長門市仙崎字先地権前1982番地、1981番地2
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 232.74平方メートル
2階 110.51平方メートル

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	仙崎1982番の2
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	72.17平方メートル
所有者	A

物件明細書

令和 7年10月22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1～3】

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

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者及び有限会社ときわ釣具が占有している。有限会社ときわ釣具の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

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】

本件土地と地番1981番1の土地及び地番4283番の土地の一部が一体利用されている可能性がある。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 長門市仙崎字先地権前
地 番 1982番
地 目 宅地
地 積 434.89平方メートル

所有者 A

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 長門市仙崎字先地権前1982番地、1981番地2
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 232.74平方メートル
2階 110.51平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 仙崎1982番の1
種 類 店舗
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 153.59平方メートル
2階 107.70平方メートル

所有者 有限会社ときわ釣具

3 (一棟の建物の表示)

- 所 在 長門市仙崎字先地権前1982番地、1981番地2
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 232.74平方メートル
2階 110.51平方メートル



物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 仙崎1982番の2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 72.17平方メートル
所有者 A



令和 7 年 (ケ) 第 36 号
令和 7 年 6 月 6 日受理
令和 7 年 7 月 11 日提出

現況調査報告書

山口地方裁判所

執行官 大森 幹也

物 件 目 録

① 所 在 長門市仙崎字先地権前
地 番 1982番
地 目 宅地
地 積 434.89㎡

所有者 A

② (一棟の建物の表示)

所 在 長門市仙崎字先地権前1982番地、1981番地2
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 232.74㎡
2階 110.51㎡

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 仙崎1982番の1
種 類 店舗
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 153.59㎡
2階 107.70㎡

所有者 有限会社ときわ釣具

③ (一棟の建物の表示)

所 在 長門市仙崎字先地権前1982番地、1981番地2
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 232.74㎡
2階 110.51㎡

物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋番号	仙崎1982番の2
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺平家建
床面積	72.17㎡
所有者	A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県長門市仙崎1982番地 (住居表示未実施)
建物	物件2
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店舗として使用占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input 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

(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県長門市仙崎1982番地 (住居表示未実施)
建物	物件3
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住居として使用占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の敷地 (目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input 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

(4 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 有限会社ときわ釣具	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 (<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者代表者)) <input type="checkbox"/> 文書 (<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成 9 年 5 月 5 日	
最初の契約等	契約日	平成 9 年 5 月 5 日
	期間	平成 9 年 5 月 5 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

目的外土地の概況(物件2、3 関係)		
所 在	長門市仙崎字地権前	
地 番	1981番3	
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地 積	11.30㎡(<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 ㎡)	
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> A (物件3建物の所有者) <input type="checkbox"/>	
その他の事項		
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B (物件2建物の所有者代表者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(物件3) <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権(物件2) <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成18年11月30日(本件土地所有権A取得の日)(以下、使用借権について)	
最初の 契約等	契約日	平成18年11月30日
	期 間	平成18年11月30日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の 契約等	期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期	毎年 金 円(毎年末日限り 翌年分支払)	
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特 約 等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局()	
そ の 他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(6 枚目)

その他の事項

■物件の概況

物件2の建物について、「有限会社ときわ釣具」としての営業はしていないが、商品等が置かれたままになっている。

物件3の建物は、物件所有者が家族で居住している。

■物件1（土地）について

(形状等)

1981番3の土地について、その所有者はA（物件1土地の所有者）であるが、本件競売事件の対象外である。本件現況調査においては、「目的外土地」として報告する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

関係人の陳述等

■ B

私は、「有限会社ときわ釣具」の代表取締役であり、Aの妻です。

「有限会社ときわ釣具」の営業はしていません。商品等は、そのままにしています。

この家には、Aと一緒に住んでいます。

一階の「洗面室」の床が緩くなっています。湿気のせいだと思います。

また、以前、建物の2階で犬を複数匹飼っていました。

この度の競売で不動産が売れたら出ていくつもりです。その際、必要な物は持って出ますので、残った物は不用品として、競売で不動産を買われた方に処分してもらいたいという希望があります。

(令和7年6月28日面談聴取)

執行官の意見

■ 物件の占有について

物件1、3の土地・建物の所有者であるAの陳述は得られなかったが、物件2建物の所有者である「有限会社ときわ」の代表取締役B（同人は、Aの妻である。）の陳述、不動産登記事項証明書の内容、法人の登記事項証明書の内容、住民票の内容、現場の状況等から前記のとおり認めた。

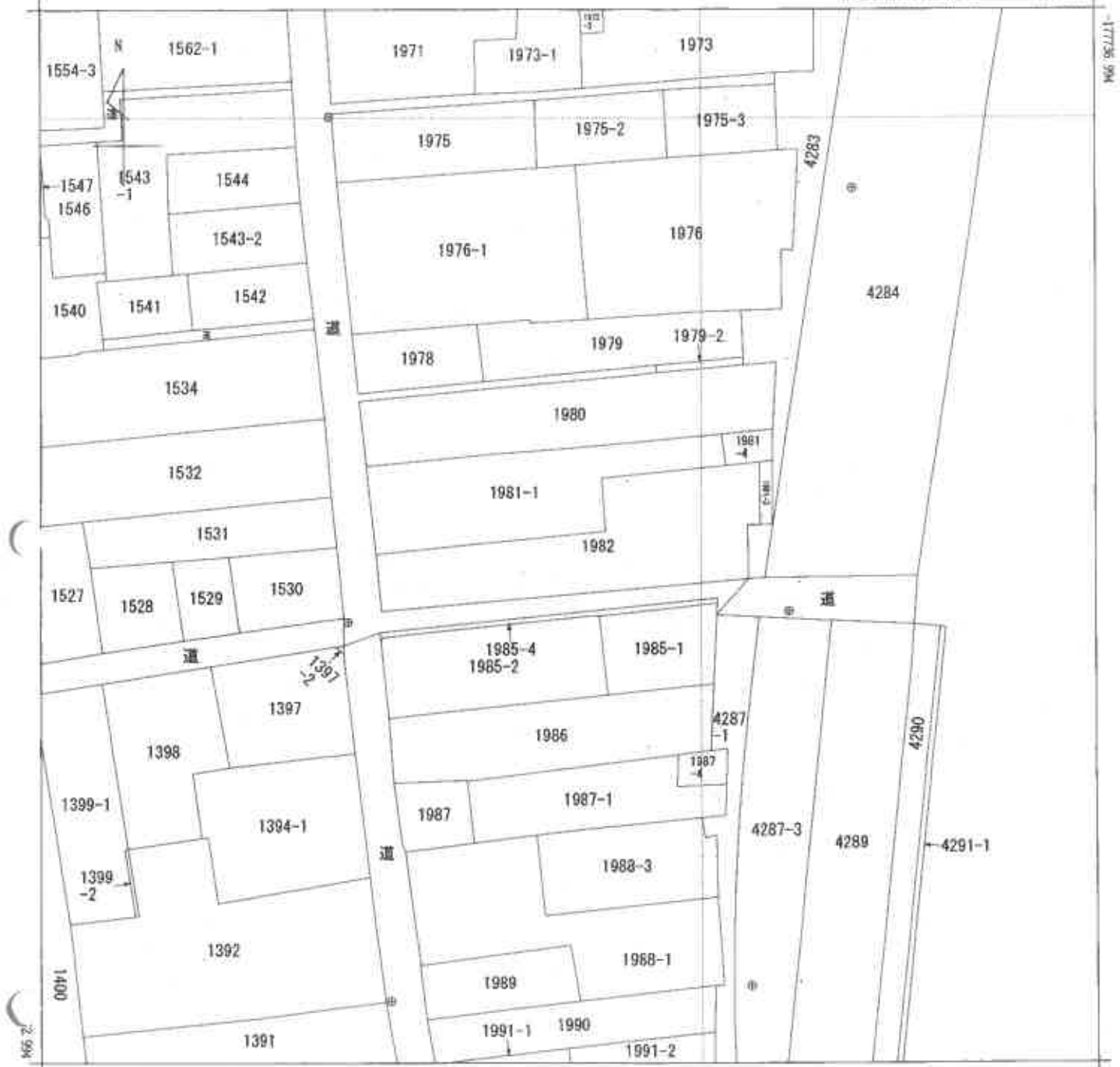
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月6日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→6月13日受領 (郵券：110円+110円使用)
令和7年6月9日 (月) 14:30 - 14:50	山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input checked="" type="checkbox"/> 萩支局	登記事項証明書等交付 地図等閲覧
" " " " " " 15:30 - 16:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" " " " " " 16:20 - 16:30	長門市三隅支所	占有資料交付
令和7年6月11日 (水)	執行官室	物件所有者Aあて調査通知書郵送 (速達) (郵券：410円使用)
令和7年6月17日 (火) 12:00 - 12:20	山口地方法務局 <input type="checkbox"/> 本局 <input checked="" type="checkbox"/> 萩支局	地図等閲覧 (地積測量図)
令和7年6月28日 (土) 9:30 - 10:50	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、A・Bと面談、建物立 入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和7年7月9日 (水) 10:40 - 11:00	物件所在地	物件確認、簡易計測、写真撮影 (※評価人作成図面に基づいて補充調査)
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 枚目)



-88978.290 (地籍簿種別 - 測量成果)

地番区域見出
仙崎

請求部	所在	長門市仙崎字先地権前			地番	1982番				
出力尺	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30年2月3日			請付年月日(原図)	平成30年2月8日			補記事項		

縮小 (A3→A4)

地積測量図

地番 1982

土地の所在 長門市仙崎字先地権前

平成29年 9月 3日測量
測地：世界測地系(Ⅲ系)

4-NO.148



地番 1982

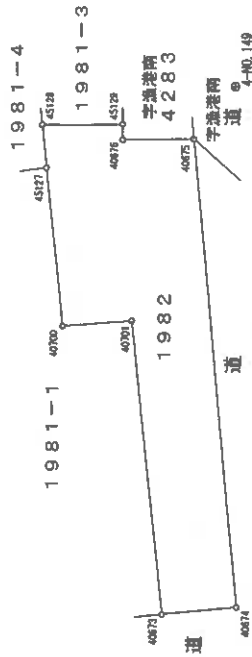
測点	種別	X	Y	辺長
45128		-177791.010	-88893.078	7.465
45129		-177798.505	-88893.004	1.443
40676	水	-177788.530	-88894.477	6.576
40675	水	-177805.056	-88894.375	43.899
40674	水	-177808.979	-88937.898	6.861
40673	水	-177802.148	-88938.547	27.402
40701	水	-177799.341	-88911.289	6.431
40700	水	-177792.927	-88911.767	14.789
45127	水	-177791.418	-88897.055	3.996
面積		869.793860		
面積		434.8963000		地積 434.89 m

測点	種別	X	Y	面積
4-NO.148	4級基準点	-177758.246	-88881.940	新設基準点
4-NO.149	4級基準点	-177808.906	-88889.591	新設基準点

* 公式 $A = 1/2 \sum X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$

永...永続性のある境界線

この地積測量図は、登記所備付地図作成作業に伴い作成したものであり、図作業により設置された基準点及びその与点を基に測量した成果による。



作業機関	計画機関	縮尺
	山口地方法務局 平成29年度登記所備付地図作成作業	1/500

9年 12月 19日作成

縮小 (A3→A4)

(11 枚目)

登記年月日：平成9年6月4日

214316

各階平面図

1982 巻の1

建物図面

(各階平面図)

家屋番号 1982 巻の1
建物の所在 長門市仙崎字地権前1982番地、1981番地2

昭和9年6月4日登記



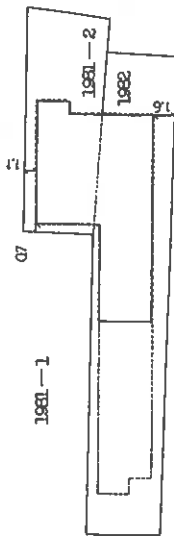
1階 求積表

8.85 × 4.78 =	42.3508
10.00 × 10.77 =	107.7000
1.20 × 2.95 =	3.5400
合計	153.5908
床面積	153.59 m ²



2階 求積表

10.00 × 10.77 =	107.7000
合計	107.7000
床面積	107.70 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

縮小 (A3-A4)

(12 枚目)

登記年月日：平成9年6月4日

214317

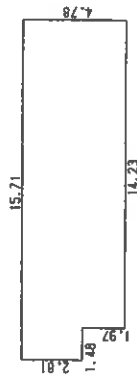
各階平面図

1982 番 の 2

建物図面
(各階平面図)

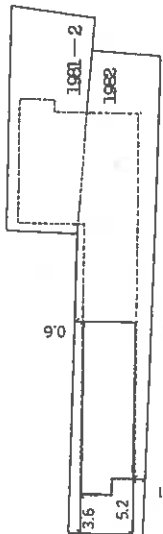
家屋番号
1982 番 の 2
建物の所在
長門市仙崎字地権前1982番地、1981番地2

昭・平9年6月4日登記



1980-1

求積表	
1.43 x 2.81 =	4.1588
14.23 x 4.78 =	68.0154
合 計	72.1742
所 属 積	72.17 m ²



道 路

4 +

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小 (A3→A4)

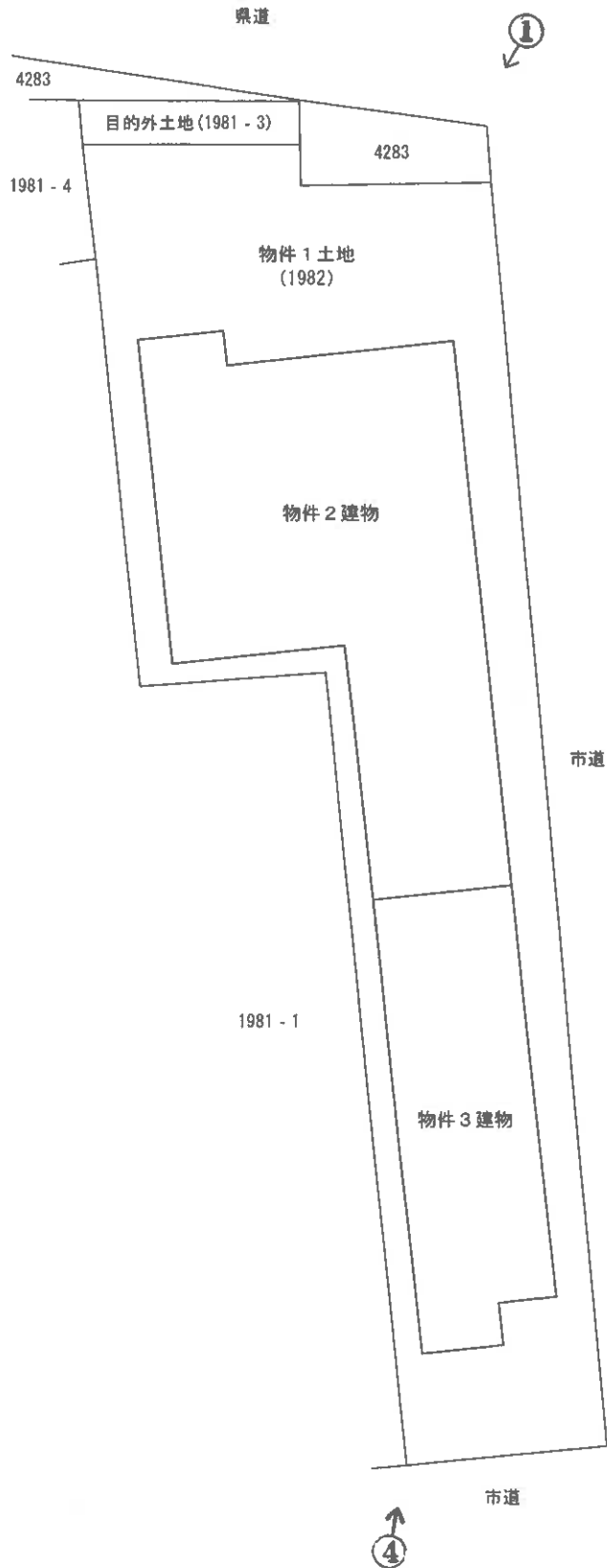
(13 枚目)



土地建物位置関係図
縮尺 約1/250

○➔ 写真撮影位置及び方向

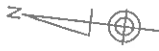
※ 評価人作成図面に基づいて作成した。



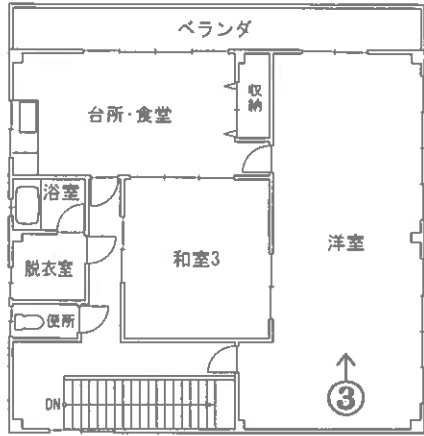
(14 枚目)

※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。

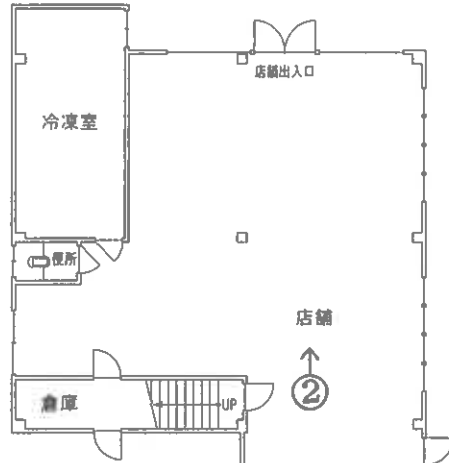
○➡: 写真撮影位置及び方向



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。



【2階】



【1階】

〈物件 2 建物〉

〈物件 3 建物〉



※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 1/200

○写真1



物件2

○写真2



・店舗

○写真3



・2階 洋室

○写真4



・物件3

○写真5



・和室1

○写真6



・浴室

令和7年(ケ)第36号
令和7年6月28日 現地調査
令和7年7月26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 7,021,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,750,000 円
物件2 (建物)	金 3,104,000 円
物件3 (建物)	金 1,167,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし3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、3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、3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
1	所在地目地積	長門市仙崎字先地権前 1982番 宅地 434.89㎡	
2	(一棟の建物の表示)		
	所在	長門市仙崎字先地権前 1982番地、 1981番地2	
	構造	鉄骨・木造スレート葺2階建	
	床面積	1階 232.74㎡ 2階 110.51㎡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	仙崎 1982番の1	
	種類	店舗	
	構造	鉄骨・木造スレート葺2階建	
	床面積	1階 153.59㎡ 2階 107.70㎡ (合計 261.29㎡)	
3	(一棟の建物の表示)		
	所在	長門市仙崎字先地権前 1982番地、 1981番地2	
	構造	鉄骨・木造スレート葺2階建	
	床面積	1階 232.74㎡ 2階 110.51㎡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	仙崎 1982番の2	
	種類	居宅	
	構造	木造スレート葺平家建	
	床面積	72.17㎡	
番号	特記事項		
1	・境界等は不明確な箇所もあり、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 山陰本線「仙崎」駅の北方・道路距離約 800m 「仙崎漁港前」バス停の北方・道路距離約 50m	
付近の状況	県道沿いに一般住宅、店舗併用住宅等が見られる地域。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 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 長門市景観計画(一般地域)、漁港区域
画地条件	間口約 14m、奥行約 44m、規模 434.89 m ² (登記数量)、不整形の画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	東側：幅員約 18.0m の舗装県道(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路 [*])に、目的外土地(1981 番 3)及び 4283 番土地等を介して、ほぼ等高に接面する。 南側：幅員約 2.6~3.0m の舗装市道(建築基準法第 42 条第 2 項道路 [*])に、ほぼ等高に接面する。 西側：幅員約 4.5m 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。(※長門市建築住宅課聴取)	
土地の利用状況等	物件 2 及び 3 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：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

- ・目的外土地(1981番3)及び4283番土地の一部が、対象地と一体的に利用されている可能性がある。
- ・上記4283番土地(地目:宅地、所有者:山口県)については、県道の道路区域ではないとのことである。また、当該土地の利用の可否等に関する詳細については不明であり、買受希望者は注意を要する。(山口県長門土木建築事務所、山口県萩農林水産事務所等聴取)
- ・対象地と東側の県道(建築基準法第42条第1項第1号道路)との間には、4283番土地が介在するため、対象地は当該県道側において、建築基準法による接道条件を満たしていない可能性があるとのことである。なお、接道条件等に関する詳細については、買受希望者による確認を要する。(長門市建築住宅課聴取)
- ・南側の市道(建築基準法第42条第2項道路)について、道路幅員が2.7m(指定幅員)あればセットバックは不要とのことである。なお、セットバックに関する詳細については、買受希望者による確認を要する。(長門市建築住宅課聴取)
- ・対象地の北東側角付近にポールが存する。
- ・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。(長門市文化財保護室聴取)
- ・現地外観調査、資料調査等の範囲内では、土壤汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。なお、土壤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、ここで土壤汚染の存在について完全否定するものではないが、土壤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、3）

（1）一棟の建物の概要

建物の用途	店舗・居宅（総戸数 2 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 9 年 5 月 5 日新築 経 過 年 数：約 28 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
構造	鉄骨・木造スレート葺 2 階建
仕様	屋根：スレート葺 外壁：サイディング等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通

（2）専有部分の概要 [物件 2]

構造	鉄骨・木造 2 階建
位置	1・2 階部分
床面積(現況)	第 3 項目的物件欄記載のとおり。
仕様	天井：化粧石膏ボード、クロス等 床：クッションフロア、畳等 内壁：クロス等 設備：電気、給排水等
現況用途等	現況用途：店舗 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
専有部分の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・雨漏り、シロアリ被害等の有無については詳細不明である。 また、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。 ・アスベスト含有建材の使用の有無等については詳細不明である。

(3) 専有部分の概要 [物件3]

構造	木造平家建
位置	1階部分
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。
仕様	天井：クロス、和室天井材等 床：畳、フローリング等 内壁：クロス等 設備：電気、給排水等
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
専有部分の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・雨漏り、シロアリ被害等の有無については詳細不明である。 また、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。 ・アスベスト含有建材の使用の有無等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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	18,600	0.87	434.89	0.90	6,334,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 長門(県)5-2

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	$a \times b \times c \times d = e$
22,400	$\frac{99.6}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	18,600

◇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：三方路 1.02、形状等 0.90、規模 0.95 の相乗積より 0.87 と査定した。なお、セットバックの可能性については、価格への影響が軽微と判断されるため、考慮外とした。

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、3（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	185,000	261.29	0.11	5,317,000
3	170,000	72.17	0.11	1,350,000

イ 現況延床面積

- ・物件 2：登記数量を採用した。
- ・物件 3：登記数量を採用した。

ウ 現価率

- ・物件 2：経済的全耐用年数 33 年、経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 30%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 33 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = 0.11$$

- ・物件 3：経済的全耐用年数 33 年、経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 5 年、観察減価率 30%、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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 5 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 33 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = 0.11$$

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	土地利用権等が 及ぶ範囲の割合		土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
		イ		ウ		
1	6,334,000	物件2	0.68	0.10	使用借権	431,000
		物件3	0.32	0.40	法定地上権	811,000
				合計		1,242,000

イ 土地利用権等が及ぶ範囲の割合：物件2、3建物の建築面積により以下のとおり査定した。

・物件2： 153.59 m^2 (物件2建築面積) \div $225.76 \text{ m}^2 = 0.68$

・物件3： 72.17 m^2 (物件3建築面積) \div $225.76 \text{ m}^2 = 0.32$

※ 153.59 m^2 (物件2建築面積) $+ 72.17 \text{ m}^2$ (物件3建築面積) $= 225.76 \text{ m}^2$

ウ 土地利用権等割合

・物件2：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

・物件3：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エ) 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	6,334,000	-1,242,000	/	0.90	0.60	2,750,000
2	5,317,000	+431,000	1.00	0.90	0.60	3,104,000
3	1,350,000	+811,000	1.00	0.90	0.60	1,167,000
一括価格 (合計)						7,021,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：境界等について不明確な箇所があること、目的外土地の存在、県道との間に県有地(4283番)が存すること等を考慮し査定した。

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 地価調査価格「長門(県)5-2」

所 在 : 長門市東深川字西中ノ坪 890 番 42
価 格 : 22,400 円/m²
位 置 : JR 山陰本線「長門市」駅の北東方約 330m に位置する。
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 627 m²
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南東側 12.0m 県道
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 : 低層店舗を主体とする病院や郵便局も見られる商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件 1 : 5,346,972 円
物件 2 : 8,580,735 円
物件 3 : 1,069,882 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 (長門市役所・白図 縮尺 1/10,000)
- 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



位置図
 長門市役所・白岡
 縮尺1/10,000

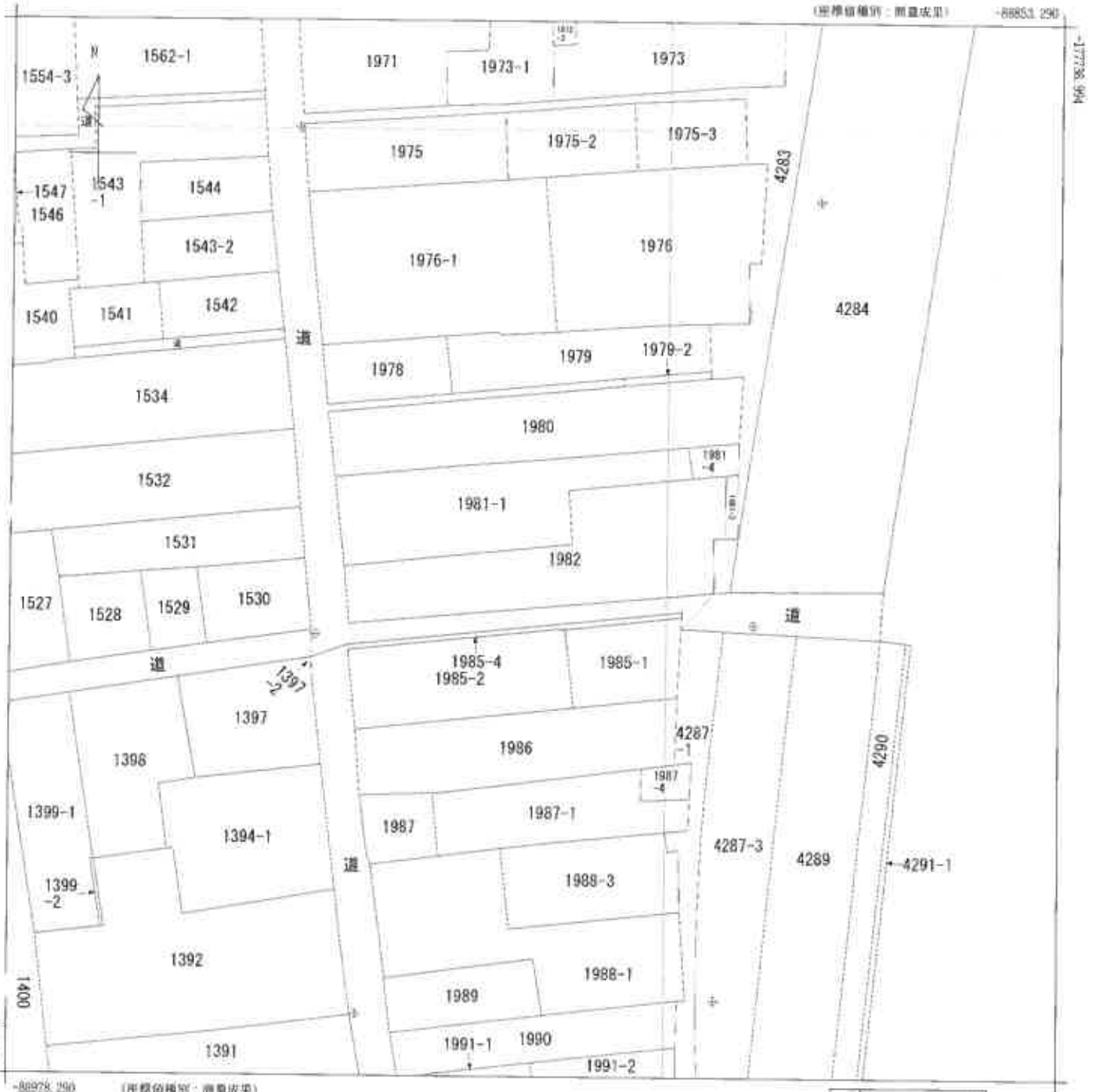
深川湾



地価調査
 長門(県)5-2

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(標準縮尺) - 測量成果 - 88853.290



-88878.290 (原標縮尺) - 測量成果

地番区域見出
仙崎

請求部分	所在 長門市仙崎字先地権前					地番	1982番			
出縮力尺	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30年2月3日				備付年月日(原図)	平成30年2月8日		補記事項		

地積測量図

地番 1982

土地の所在 長門市仙崎字先地権前

平成29年 9月 3日測量

測地：世界測地系(Ⅲ系)



④ 4-NO.148

地番 1982

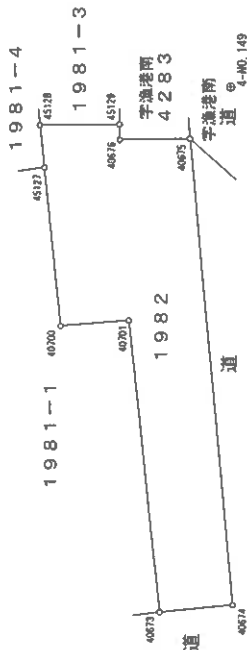
測点	種別	X	Y	辺長
45128		-177791.010	-88893.079	7.495
45129		-177798.505	-88893.034	1.443
40676	水	-177798.530	-88894.477	6.525
40675	水	-177805.055	-88894.375	43.699
40674	水	-177808.579	-88837.896	6.861
40673	水	-177802.148	-88938.547	27.402
40701	水	-177799.341	-88911.289	6.431
40700	水	-177792.327	-88911.767	14.789
45127		-177791.418	-88897.055	3.995
倍積		869.793860		
面積		434.8969300		地積 434.89 m ²

測点	種別	X	Y	標高
4-NO.148	4級基準点	-177758.346	-88881.940	新設金属標
4-NO.149	4級基準点	-177808.906	-88889.581	新設金属標

* 公式 $A = 1/2 \sum (Y_{n+1} - Y_n) X_n$

永...永続性のある境界標識

この地積測量図は、登記所備付地図作成作業に伴い作成したものであり、同作業により設置された基準点及びその与点を基に測量した成果による。



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作業機関	地士協会 (平成 29年 12月 19日作成)
計画機関	山口地方事務所 平成29年度登記所備付地図作成作業
縮尺	1 / 500

214317

各階平面図

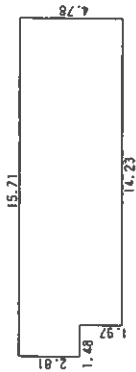
1982 番の2

建物図面

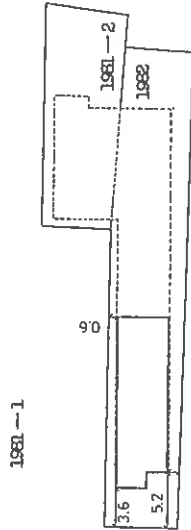
(各階平面図)

長門市仙崎字地権前1982番地、1981番地2

昭和9年6月4日登記



求積数	
1.48 x 2.81 =	4.1588
14.23 x 4.78 =	68.0194
合 計	72.1782
床面積	72.17 m ²



道 路

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

作製者
土地家屋
調査士



縮尺 1/250

申請人



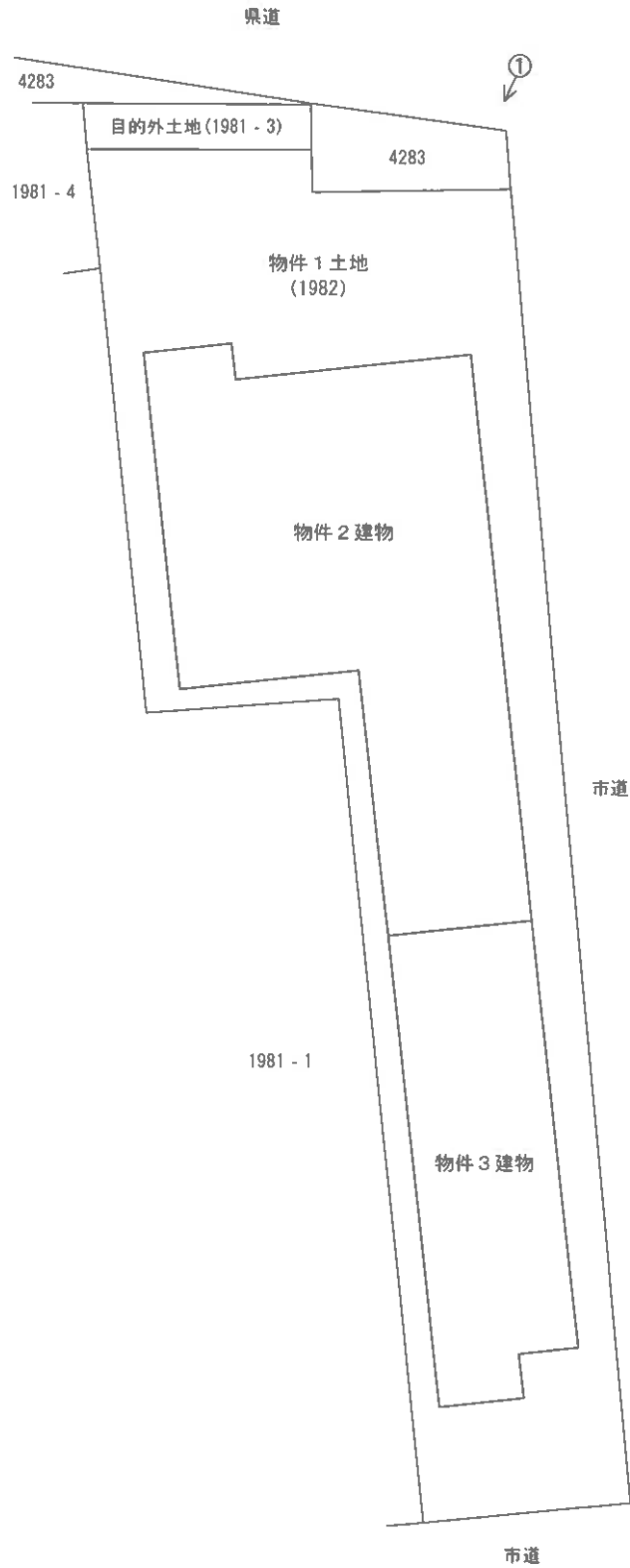
縮尺 1/500



土地建物位置関係図

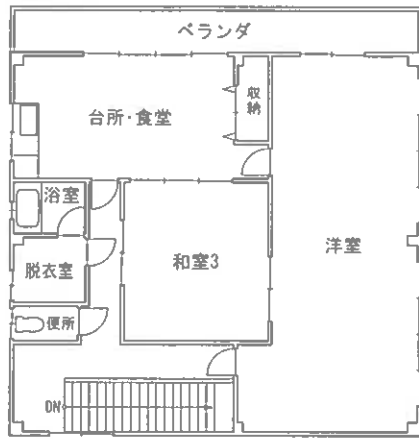
縮尺 約1/250

○➔ 写真撮影位置及び方向

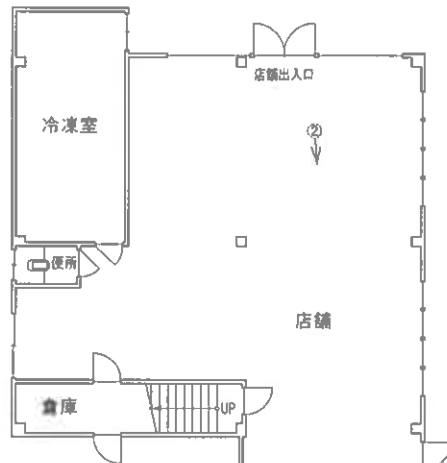


※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

○➔:写真撮影位置及び方向



【2階】



〈物件 2 建物〉

〈物件 3 建物〉



【1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1/200

現況写真



①



②



③