

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月14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11月 4日 午前 8時30分から 令和 8年11月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月17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12月 8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10月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,246,000 2,596,800	一括	649,200	188,711	0
1	1,051,000				
2	567,000				
3	1,628,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長門市仙崎字柳ノ内 |
| | 地 番 | 1 2 0 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8 6 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長門市仙崎字柳ノ内 1 2 0 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 2 番 4 の 1 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 0 . 3 7 平方メートル
2 階 1 7 7 . 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長門市仙崎字柳ノ内 1 2 0 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 0 2 番 4 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 4 . 5 9 平方メートル
2 階 1 3 1 . 8 6 平方メートル
3 階 9 . 1 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 3 8 平方メートル
2 階 1 3 4 . 5 9 平方メートル
3 階 1 3 1 . 8 6 平方メートル
4 階 9 . 1 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月20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

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 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

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 長門市仙崎字柳ノ内
 地 番 1202 番 4
 地 目 宅地
 地 積 586.96 平方メートル

- 2 所 在 長門市仙崎字柳ノ内 1202 番地 4
 家屋 番号 1202 番 4 の 1
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 木・鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 190.37 平方メートル
 2 階 177.12 平方メートル

- 3 所 在 長門市仙崎字柳ノ内 1202 番地 4
 家屋 番号 1202 番 4 の 2
 種 類 倉庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 134.59 平方メートル
 2 階 131.86 平方メートル
 3 階 9.12 平方メートル

(現況)

- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
- 床 面 積 1 階 約 138 平方メートル
 2 階 134.59 平方メートル
 3 階 131.86 平方メートル
 4 階 9.12 平方メートル



令和 7 年（ケ）第 76 号
令和 7 年 12 月 2 日受理
令和 8 年 2 月 26 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 | 長門市仙崎字柳ノ内 |
| | 地 番 | 1202番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 586.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長門市仙崎字柳ノ内1202番地4 |
| | 家屋 番号 | 1202番4の1 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 190.37平方メートル
2階 177.12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長門市仙崎字柳ノ内1202番地4 |
| | 家屋 番号 | 1202番4の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 134.59平方メートル
2階 131.86平方メートル
3階 9.12平方メートル |



不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	山口県長門市仙崎1202番地4 (住居表示未実施)	
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 ☐ 「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(物件2、3)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: ☐ 「その他の事項」のとおり ☐ 構造: ☐ 床面積:	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を事務所・倉庫として使用占有している ☐ 「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)

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1202番地4 (住居表示未実施)	
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 ☐ 「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(物件2、3)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3	
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:	
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用占有している ☐ 「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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、2棟の建物とその敷地である。

物件2、3の建物について、現在は利用されていない。

■物件3（建物）について

（種類、構造及び床面積の概略）

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床面積 1階 約138㎡

2階 134.59㎡

3階 131.86㎡

4階 9.12㎡

（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 ）

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

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、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

(5 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12月2日 (火)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→12月10日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和7年12月4日 (木) —	山口地方法務局 ■本局 □萩支局	登記事項証明書等交付 地図等写し交付
令和7年12月6日 (土) 8:50 — 9:50	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" "	執行官室	住民票謄本交付申請書郵送→12月10日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和7年12月17日 (水)	執行官室	戸籍謄本等交付申請書郵送→12月24日受領 (郵券: 140円+180円使用)
令和7年12月21日 (日)	執行官室	債務者兼所有者特別代理人あて調査通知 (FAX)
令和7年12月24日 (水) 11:00 — 11:10	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
" " 15:50 — 15:55	執行官室	申立債権者担当者から電話聴取
令和8年1月23日 (金) 14:20 — 14:25	執行官室	債務者兼所有者特別代理人 (担当者) から電話聴取 (※調査期日通知等)
令和8年1月24日 (土) 9:30 — 12:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕
令和8年2月2日 (月) 16:45 — 16:50	執行官室	債務者兼所有者特別代理人 (担当者) から電話聴取
(特記事項) ■ 令和8年1月24日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠 (4箇所) 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

(6 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8年2月3日 (火) 14:30 - 15:00	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。

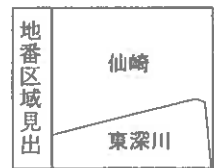
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)



-89209.256 (座標値種別：測量成果)



請求部	所在	長門市仙崎字柳ノ内					地番	1202番4		
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		

縮小 (A3→A4)

地 積 測 量 図

地 番 1202-4

土地の所在 長門市仙崎字柳ノ内

平成29年 9月20日測量
測 地：世界測地系(丑系)

地 番 1202-4

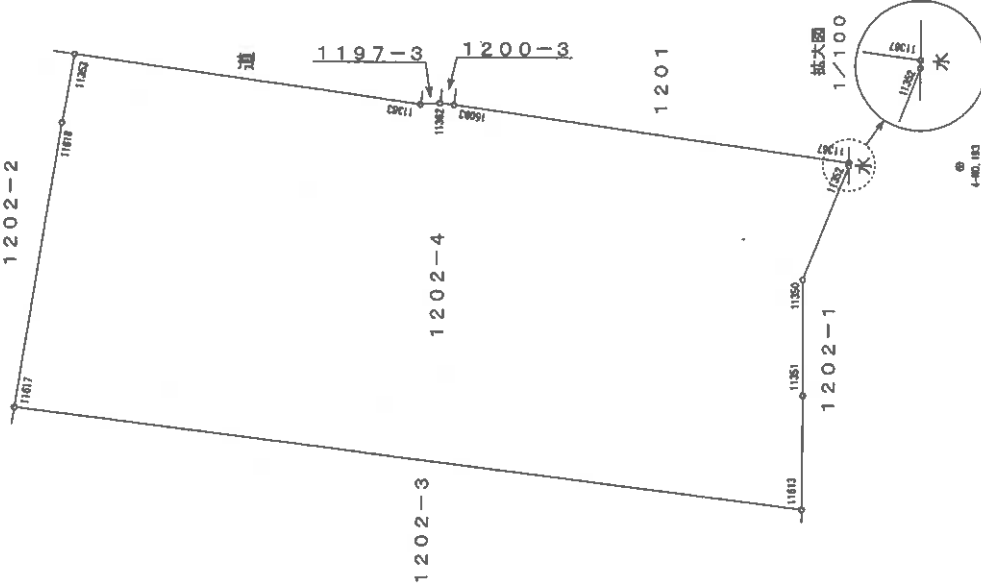
測 点	種 別	X	Y	辺 長
11353	永 新設金属標	-175286.125	-89140.416	16.116
11363	永 新設金属標	-175302.155	-89138.753	0.919
11362	永 新設金属標	-175303.030	-89138.471	0.650
15093	永 新設金属標	-175303.677	-89138.405	18.480
11367	永 新設金属標	-175322.042	-89136.526	0.146
11352	永 新設金属標	-175322.074	-89136.669	5.699
11350	永 新設金属標	-175321.319	-89142.318	5.379
11351	永 新設金属標	-175322.542	-89147.532	5.245
11613	永 既設石 柱	-175323.878	-89152.690	36.595
11617	永 既設石 坑	-175287.543	-89156.986	13.406
11618	永 新設金属標	-175286.352	-89143.633	3.224
倍 積	1173.938218	地 積 586.96		m ²
面積	586.9601090			

測 点	種 別	X	Y	辺 長
4-NO.192	4級基準点	-175339.165	-89203.401	新設金属標
4-NO.193	4級基準点	-175327.036	-89135.463	新設金属標

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。

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

永・・・永続性のある境界標



作業機関

山口地方法務局
平成29年度登記所備付地図作成作業

計画機関

縮尺

1/250

縮小 (A3→A4)

登記年月日：昭和51年3月18日

213863

建築物平面図

昭和51年3月18日登記

製作年月日
昭和51年6月28日

製作者

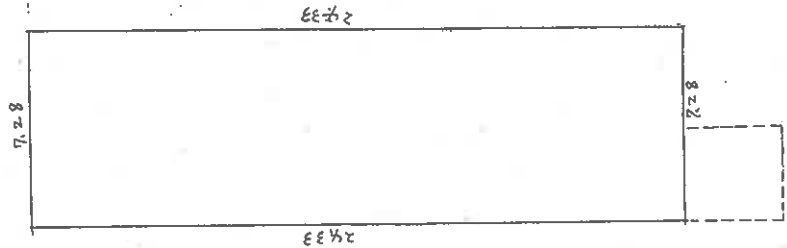
[Redacted Name]

家屋番号 1202-4-1
建物の所在 長門市仙崎字柳1内 1202号地4

⑫ 建物図面

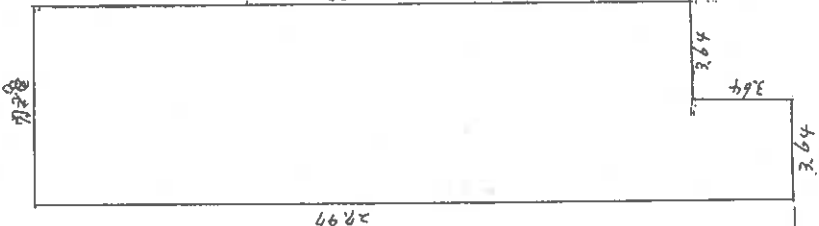
① 各階平面図

2階



2階：床面積
$7.28 \times 24.33 = 177.1224$
床面積 177.1224

1階



1階：床面積
$36.4 \times 3.64 = 13.2496$
$7.28 \times 24.33 = 177.1224$
計 190.3720
床面積 190.3720

縮尺	① 1/200	⑫ 1/500
----	---------	---------

山口県土地家屋調査士会

縮小 (A3→A4)

(10枚目)

登記年月日：昭和51年3月18日

213864

建築物階平面図

家屋番号 1202-4-2

建物の所在 長門市仙崎字柳1内1202高地4

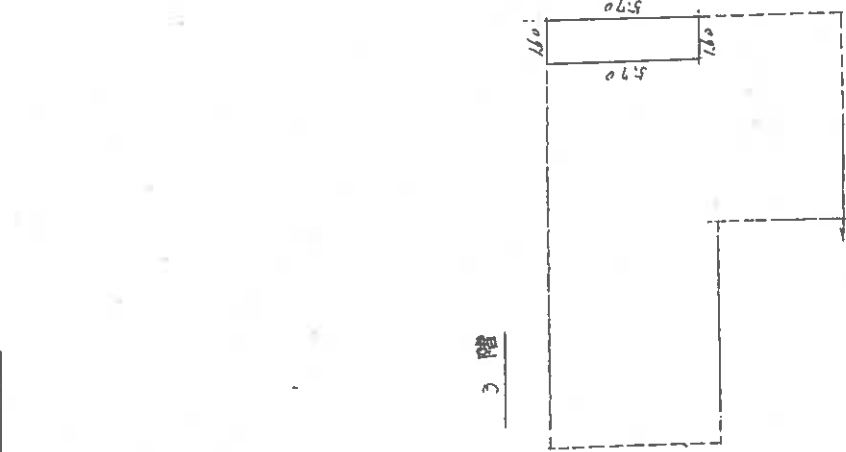
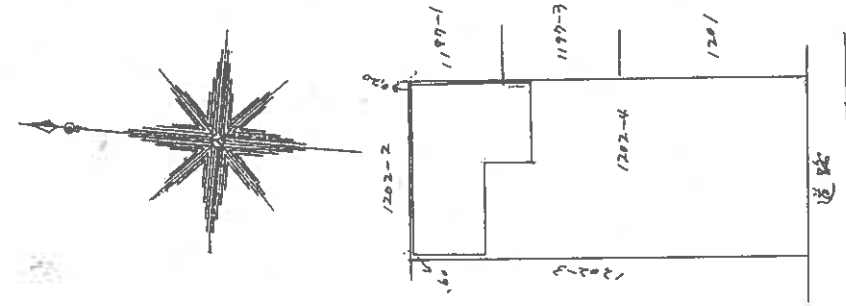
昭和51年3月18日登記

作製年 月 日
昭和五十二年三月十八日

作製者

② 建物図面

① 各階平面図



1 階 求 積	
15.75 × 6.35 =	100.0125
7.60 × 4.55 =	34.58
計	134.5925
床面積	134.59 ^{m2}

2 階 求 積	
15.75 × 6.35 =	100.0125
7.60 × 4.55 =	34.58
計	134.5925
床面積	134.59 ^{m2}

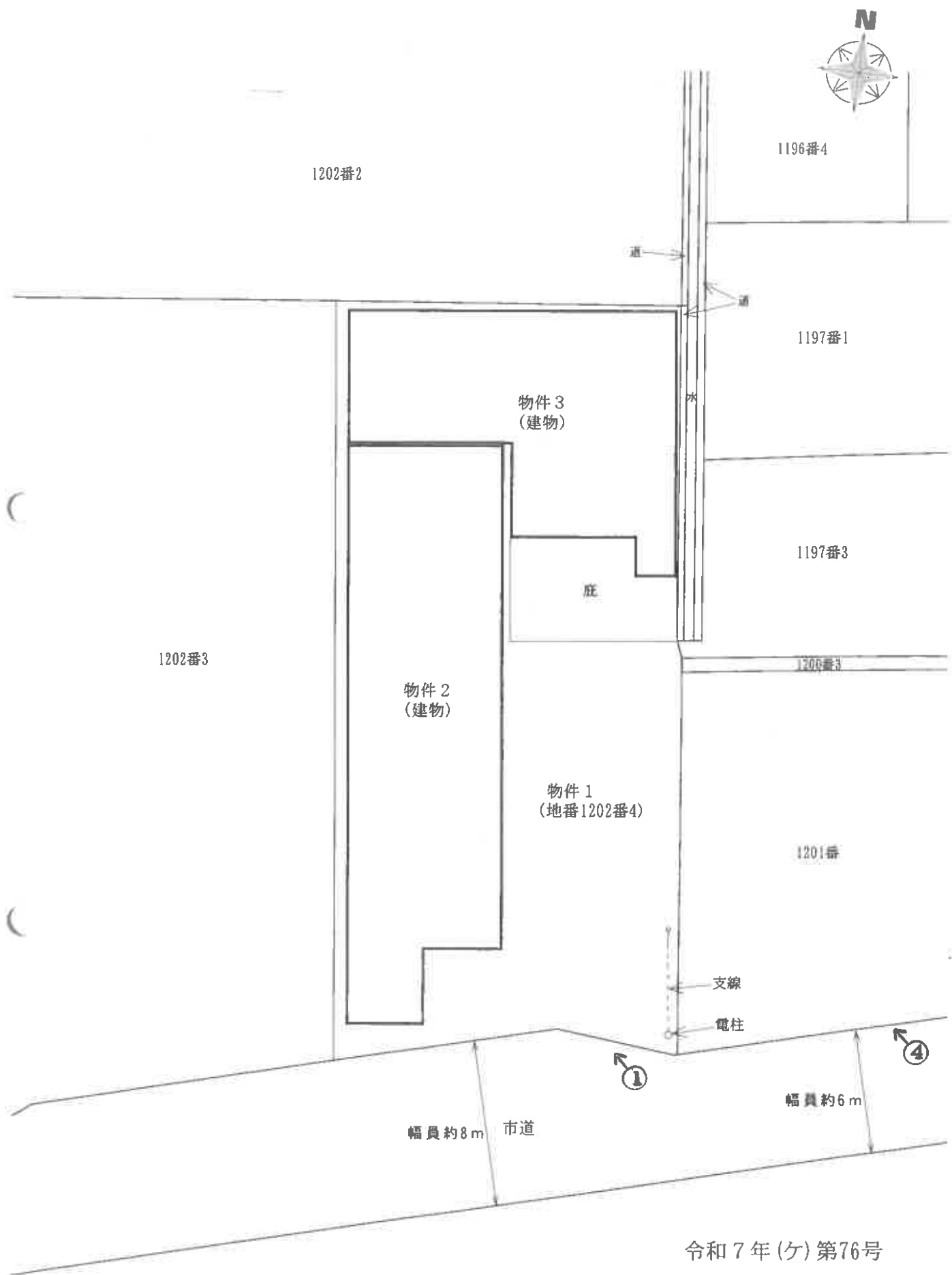
3 階 求 積	
16.0 × 5.70 =	91.2
床面積	91.2 ^{m2}

縮 尺	① 1/200	② 1/500
-----	---------	---------

山口県土地家屋調査士会

縮小 (A3→A4)

(1 枚目)



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

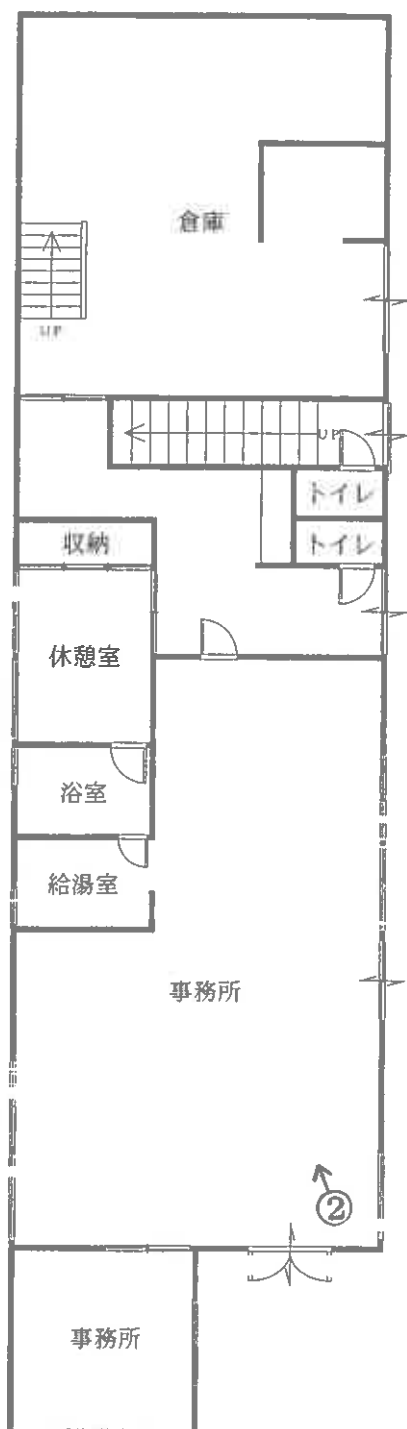
令和7年(ケ)第76号
土地建物位置関係図

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、詳細な図面ではない。

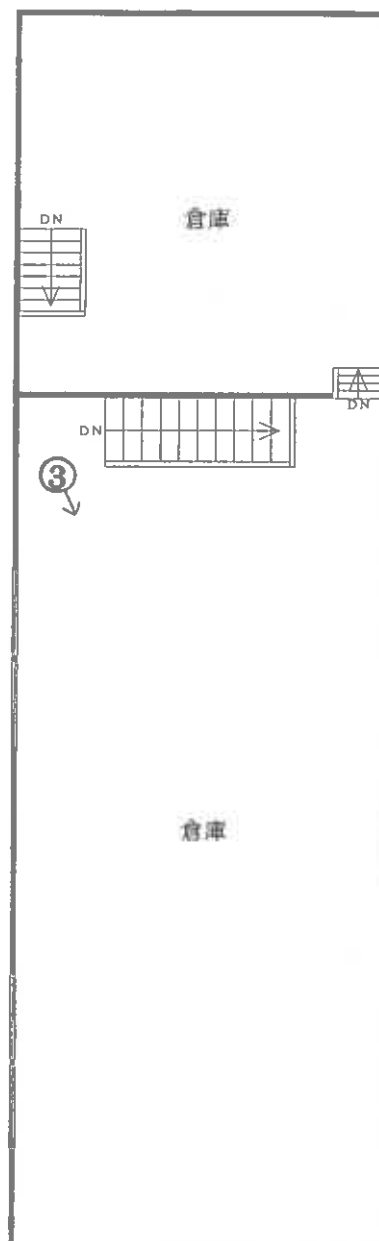
縮尺：約1/250



1 階



2 階



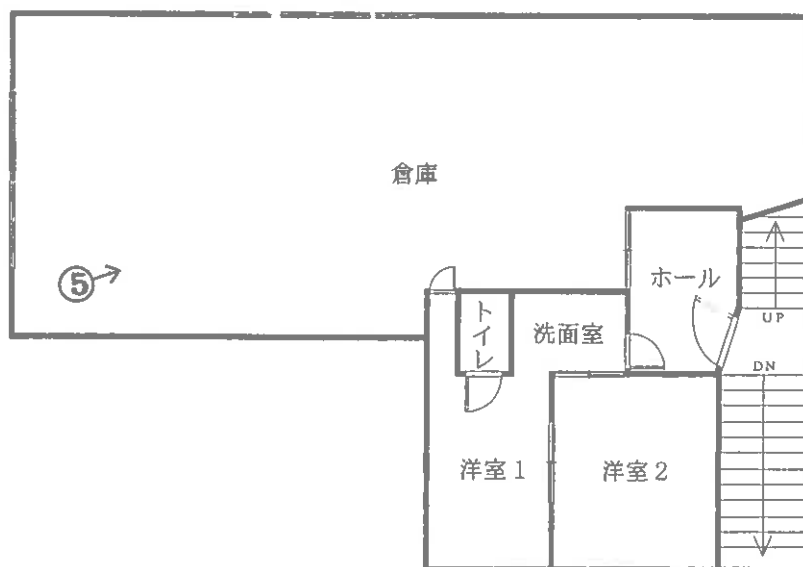
※ 評価人作成図面に基ついて作成した。

令和 7 年 (ケ) 第 76 号
建物間取図 物件 2

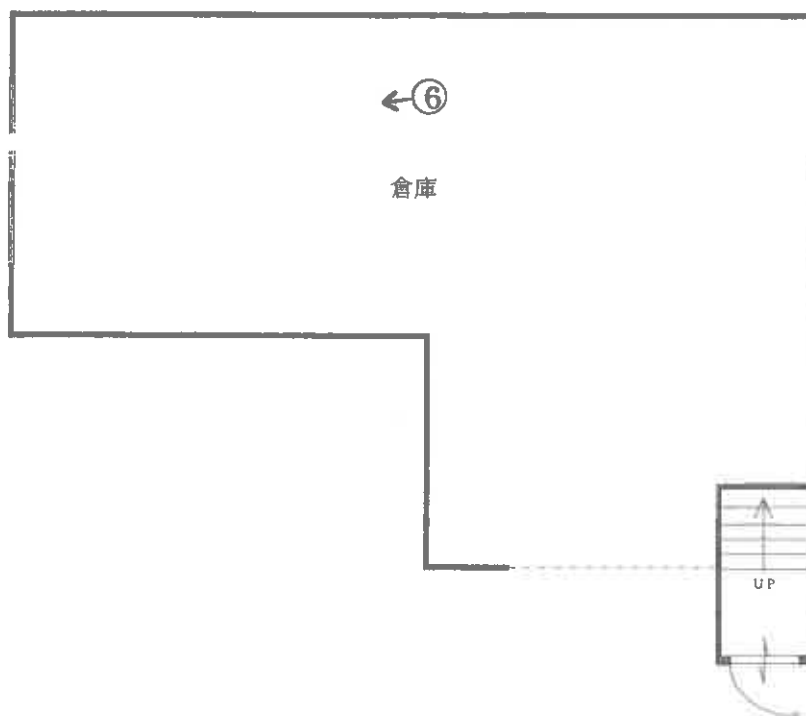
本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。
縮尺：約 1/150



2階



1階



令和7年(ケ)第76号

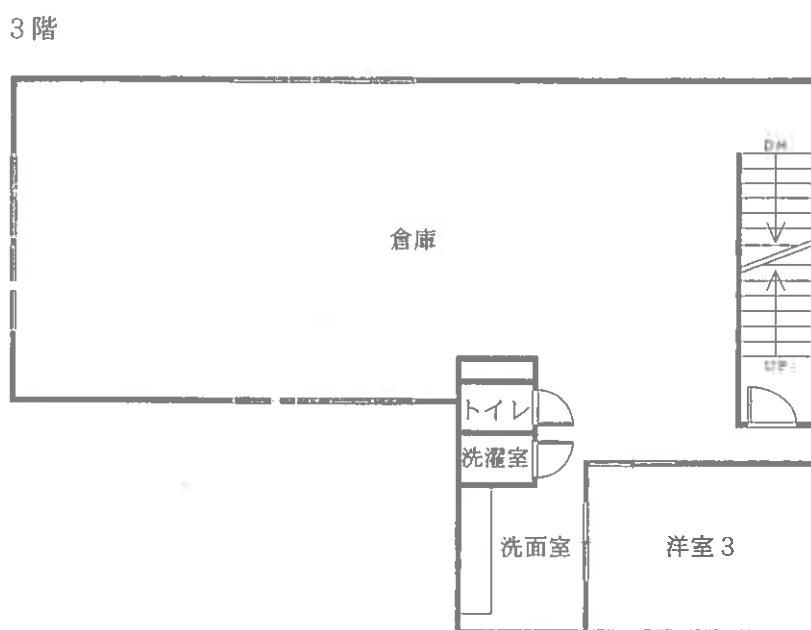
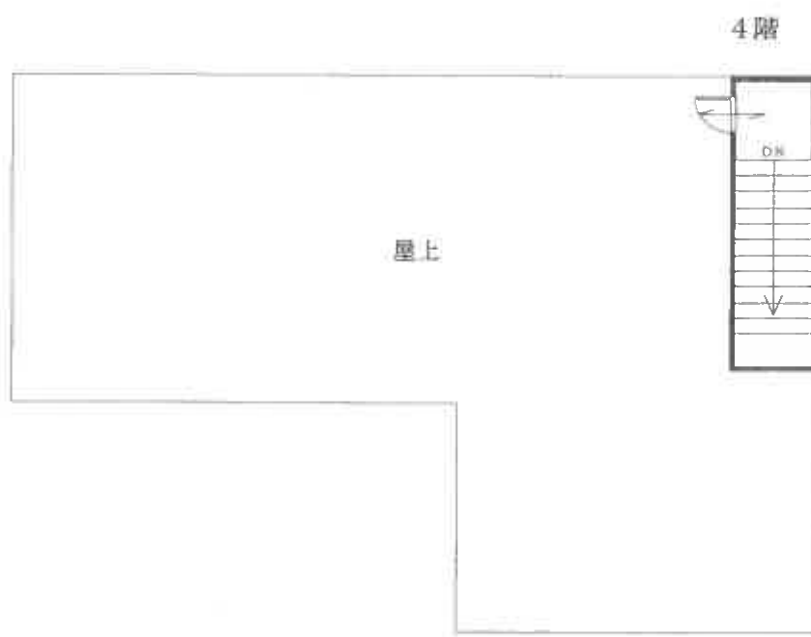
建物間取図 物件3

本図は建物の間取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1/150

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

(14 枚目)



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

令和7年(ケ)第76号
建物間取図 物件3

本図は建物の間取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1/150

○写真1



物件2

○写真2



・事務所

○写真3



・2階 倉庫

○写真4



・物件3

○写真5



・2階 倉庫

○写真6



・3階 倉庫

令和7年（ケ）第 76 号
令和8年1月24日 現地調査
令和8年2月2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

一括価格	
金 4,637,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,501,000円
物件2（建物）	金 810,000円
物件3（建物）	金 2,326,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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1の土地の内訳価格は物件2、3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 地目 地積	長門市仙崎字柳ノ内 1202番4 宅地 586.96㎡	左記に同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長門市仙崎字柳ノ内1202番地4 1202番4の1 事務所・倉庫 木・鉄骨造スレート葺2階建 1階 190.37㎡ 2階 177.12㎡ 延 367.49㎡	左記に同じ
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長門市仙崎字柳ノ内1202番地4 1202番4の2 倉庫 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 134.59㎡ 2階 131.86㎡ 3階 9.12㎡ 延 275.57㎡	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 約138㎡ (概測) 2階 134.59㎡ 3階 131.86㎡ 4階 9.12㎡ 延 約413.57㎡ (概測)
番号	特記事項		
3	法務局備付の建物図面、登記簿記載事項及び課税図面等と照合した結果、物件3は4階建てであるものと認められるため、評価においては上記資料を基に現況調査による概測面積を採用した。 なお、正確な面積については専門家による調査及び測量等が必要となる。		

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	J R 山陰本線「仙崎」駅 北西方 約220m 【道路距離】 「仙崎駅前」バス停 北西方 約200m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	長門市仙崎地区の一般住宅のほか事業所等も見られる駅前県道背後の混在住宅地域である。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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規 模 586.96 m ² 間 口 約 16 m 奥 行 約 36 m	形 状 ほぼ長方形 接面状況 中間画地 地 勢 ほぼ平坦	
接面道路の状況	南側幅員約8m舗装市道、高低差 ほぼ等高 (注) (注) 市道 田屋新屋敷線 [建築基準法第42条1項1号道路]		
土地の利用状況等	物件2, 3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、通常で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 目的土地及び西側隣接地の前面道路幅員は約8mであるが、当該市道の平均的な道路幅員は約6mである。 ② 目的土地上の南東端に電柱及び支線が存する。 ③ 【土壌汚染について】 登記簿、周辺の利用状況、利用経緯等に鑑みて土壌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。 ④ 【埋蔵文化財について】 長門市役所観光スポーツ文化部ヒストリアながと・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 建物の概況及び利用状況

(1) 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） 昭和45年2月25日新築 経過年数 約 56 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、鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：板張り、スレートほか 内 壁：合板ほか 天 井：合板、石膏ボードほか 床：CFシート、コンクリートほか 設 備：電気、給排水ほか
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 事務所・倉庫 間取り 別添の「建物間取図」参照。
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	空き家の状態である（現況調査報告書記載のとおり）。
特 記 事 項	① 築後約56年経過した保守管理の状態が劣る現在未使用の建物であり、目視可能な限りにおいても損傷の程度が著しく、相当の補修が必要な状態である。 ② 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。また、害虫被害、耐震等についても専門調査機関による調査を行っていないため詳細については不明である。

(2) 物件3

区 分	主である建物
建 築 時 期 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載） 昭和50年10月30日新築 経過年数 約 50 年 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：コンクリート 外 壁：コンクリート 内 壁：コンクリート、合板、クロスほか 天 井：コンクリート、石膏ボード、クロスほか 床：コンクリート、フローリング、CFシートほか
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 倉庫 間取り 別添の「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	空き家の状態である（現況調査報告書記載のとおり）。
特 記 事 項	① 築後約50年経過した保守管理の状態がやや劣る現在未使用の建物であり、目視可能な限りにおいても天井の雨漏りや破損、内壁の汚れや損傷等が見られたが、その他は概ね経年相応の老朽化であるものと判断される。 ② 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。また、害虫被害、耐震等についても専門調査機関による調査を行っていないため詳細については不明である。

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 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
1	20,000円/㎡	0.74	586.96㎡	0.60	5,212,000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。

地価公示 長門-2

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
19,200円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	20,000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
道路幅員	1.02
奥行逓減	0.90
奥行長大	0.95
規模	0.85
相乗積	0.74

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 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 延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
2	130,000円／㎡	367.49㎡	0.01	478,000円
3	240,000円／㎡	約413.57㎡	0.04	3,970,000円
合 計				4,448,000円

イ 延床面積： 物件 2 は登記面積、物件 3 は概測面積による。

ウ 現価率： 経済的耐用年数を超過していると判断されるため、現況調査により建物の維持管理の状態等を考慮して、現価率を査定した。

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	土地利用権等が及 ぶ範囲の割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 ア×イ×ウ＝エ
1	5, 212, 000円	物件 2 建物	0. 58	0. 40	法定地上権	1, 209, 000円
		物件 3 建物	0. 42	0. 40	法定地上権	876, 000円
物件 1 土地の土地利用権等価格（合計）						2, 085, 000円

イ 土地利用権等が及ぶ範囲の割合：

各建物の土地利用権等が及ぶ範囲の割合については、各建物の建築面積により、以下のとおり求めた。

- ・物件2建物：190.37㎡÷約328.37㎡(物件2,3の建築面積合計)≒0.58
- ・物件3建物：約138㎡÷約328.37㎡(物件2,3の建築面積合計)≒0.42

ウ 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 ア (1①オ, 1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ(2①エ)	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
1	5,212,000円	－ 2,085,000円		0.80	0.60	1,501,000円
2	478,000円	＋ 1,209,000円	1.00	0.80	0.60	810,000円
3	3,970,000円	＋ 876,000円	1.00	0.80	0.60	2,326,000円
一括価格（合計）						4,637,000円

ウ 占有減価：必要なし。

エ 市場性修正：目的物件の市場流通性等を総合的に勘案して査定した。

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のうえ査定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (長門-2)

所 在 : 長門市仙崎字南原1031番38
価 格 : 19,200 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「仙崎」駅 南東方約250m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 197 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 幅員約4m市道に北西側で接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 7,091,063 円

物件2 1,917,249 円

物件3 6,598,568 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。

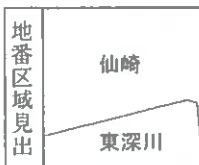
第7 附属資料の表示

- 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 地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し(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



-89209.256

(座標値種別：測量成果)



請求部	所 在	長門市仙崎字柳ノ内					地 番	1202番4		
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		

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。

(山口地方務局萩支局管轄)

令和7年10月15日

山口地方務局

請求番号：7-1

登記官

(1/1)

縮小 (A3→A4)

平成29年 9月20日測量
測量地 世界測地系(Ⅲ系)

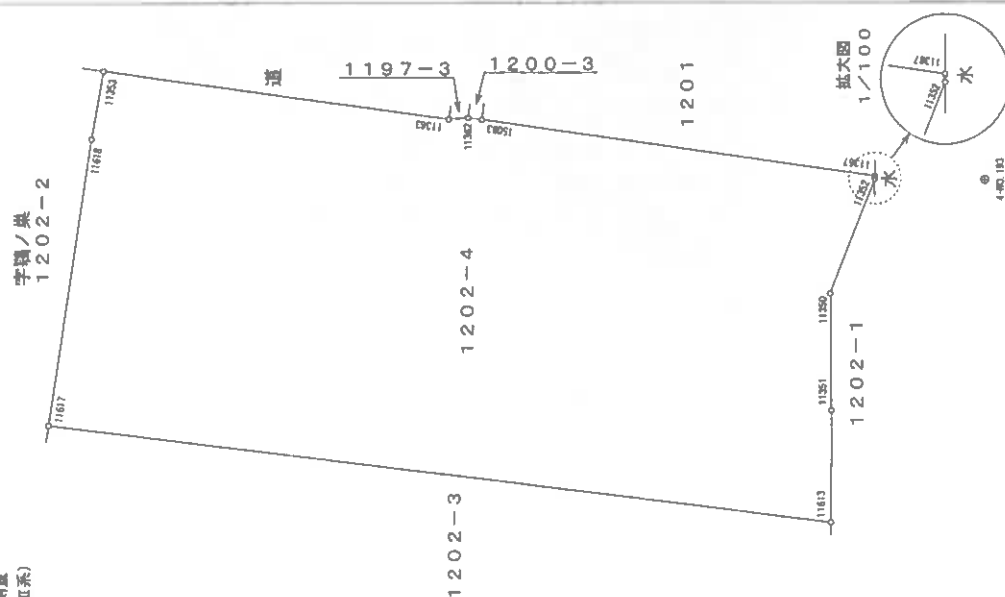
地番	1202-4	測	点	標	據	X	Y	辺	長
11353	水	新設金屬標	-78286.125	-89140.416	16.116				
11363	水	新設金屬標	-78302.155	-89138.753	0.919				
11362	水	新設金屬標	-78303.030	-89138.711	0.650				
15093			-78303.577	-89138.005	18.460				
11367	水	新設金屬標	-78322.042	-89136.526	0.146				
11352	水	新設金屬標	-78322.074	-89136.669	5.699				
11350	水	新設金屬標	-78321.319	-89142.318	5.379				
11351	水	新設金屬標	-78322.642	-89147.532	5.245				
11613	水	既設石坑	-78323.376	-89152.630	36.595				
11617	水	既設石坑	-78287.543	-89156.966	13.406				
11618	水	新設金屬標	-78286.352	-89143.633	3.224				
佐根	1173.938718								
佐根	586.961090								
				地積	586.96				
				m					

測 点	理 列	X	Y	標 提
4-MO. 192	4線基準点	-178.339, 165	-89203.401	新設金風爐
4-MO. 193	4線基準点	-178.327, 036	-89135.463	新設金風爐

この地質調査図は、登記所備付地図作成作業に伴い作成したものであり、図作業により総割された基準点及びその与点を基に測量した成果による。

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

永……永続性のある境界標識



作業機関

計畫挽回

$$\frac{1}{250}$$

(平成 29 年 12 月 19 日 作製)

登記年月日：昭和51年3月18日

213863

建築物平面図

昭和51年3月18日登記

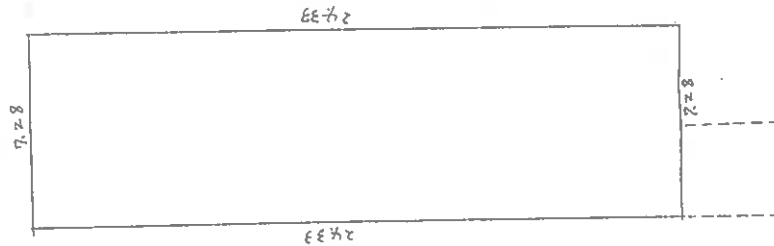
家屋番号	1202-2-4-1
建物の所在	長門市仙崎字柳ノ内1202号地4

② 建物図面

作製年月日	昭和51年6月28日
作製者	

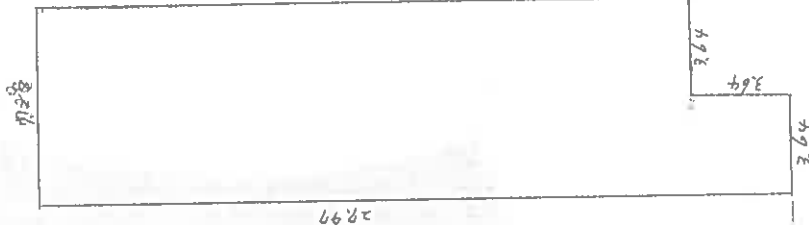
① 各階平面図

2 階

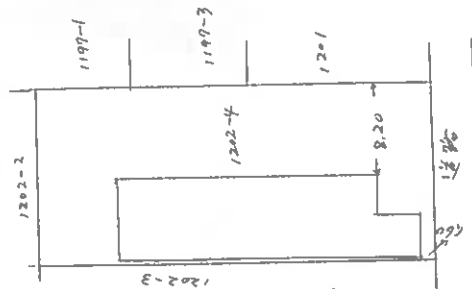
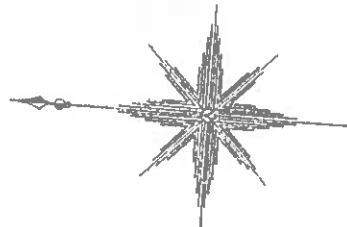


1 階 求 積
$3.64 \times 3.64 = 13.2496$
$7.28 \times 24.33 = 177.1224$
計
床面積 190.3720

1 階



2 階 求 積
$7.28 \times 24.33 = 177.1224$
床面積 177.1224



細 尺	① 1/200	② 1/500
-----	---------	---------

山口県土地家屋調査士会

縮小 (A3→A4)

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。
(山口地方方法務局支庁管轄)

令和7年10月15日

山口地方方法務局

登記官

213864

建築物平面図

昭和51年3月18日登記

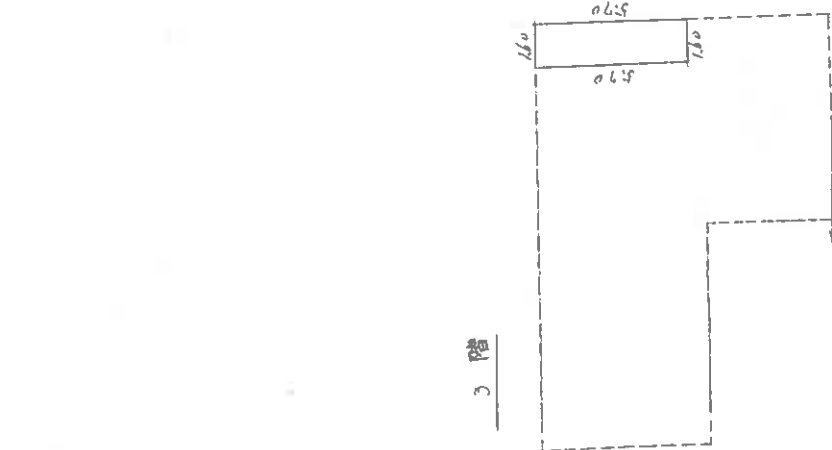
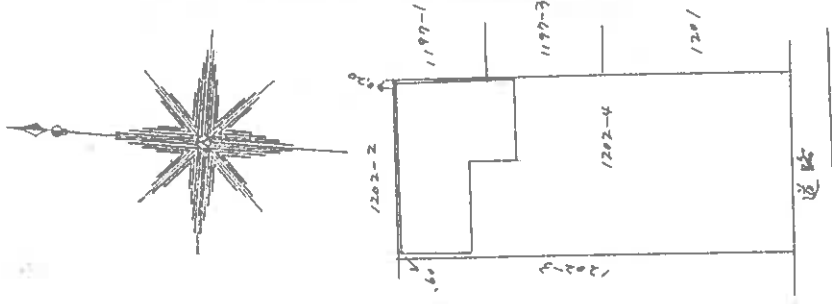
家屋番号 1202-4-2

建築物の所在 長門市仙崎字柳1内1202内地4

② 建物図面

製作年	月	日
昭和51年	6月	18日
製作者		

① 各階平面図



1階求積
$15.75 \times 6.35 = 100.0125$
$7.60 \times 4.55 = 34.58$
計 134.5925
床面積 134.5925

2階求積
$15.75 \times 6.35 = 100.0125$
$7.60 \times 4.55 = 34.58$
計 134.5925
床面積 134.5925

3階求積
$1.60 \times 5.70 = 9.12$
床面積 9.1222

縮尺	① 1/200	② 1/500
----	---------	---------

山口県土地家屋調査士会

縮小 (A3→A4)



1202番2

1196番4

道

道

1197番1

物件3
(建物)

水

1197番3

庇

1202番3

1200番3

物件2
(建物)

①

物件1
(地番1202番4)

1201番

支線

電柱

③

幅員約8m 市道

②

幅員約6m

令和7年(ケ)第76号

土地建物位置関係図

写真撮影位置

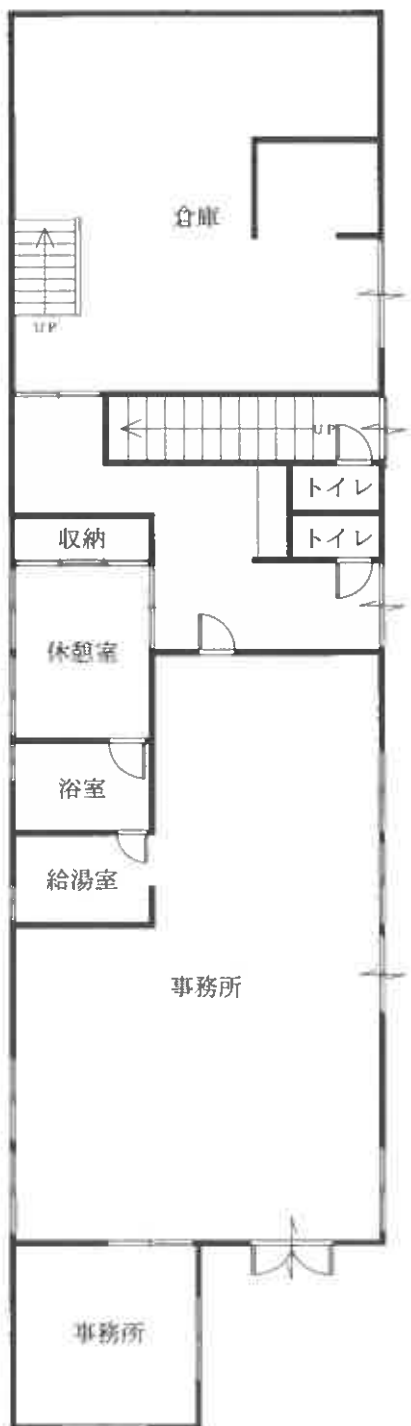


本図は土地建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。

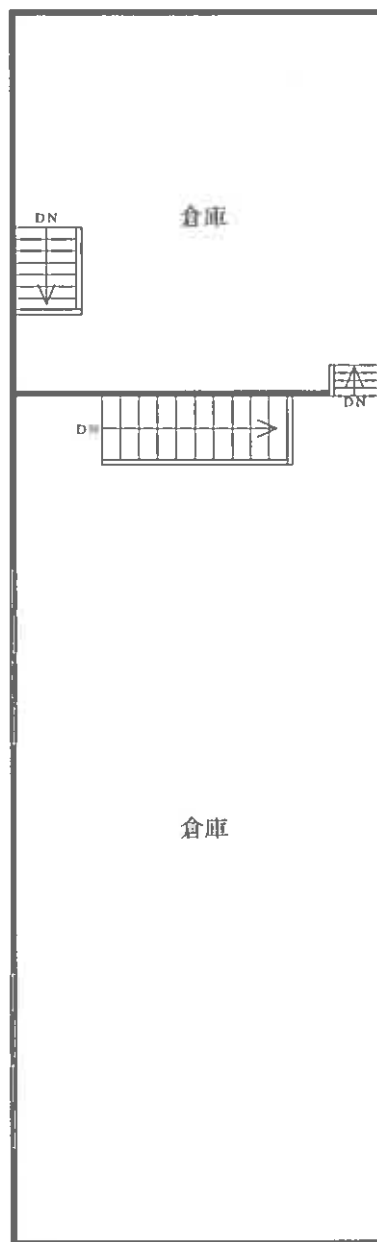
縮尺：約1/250



1 階



2 階



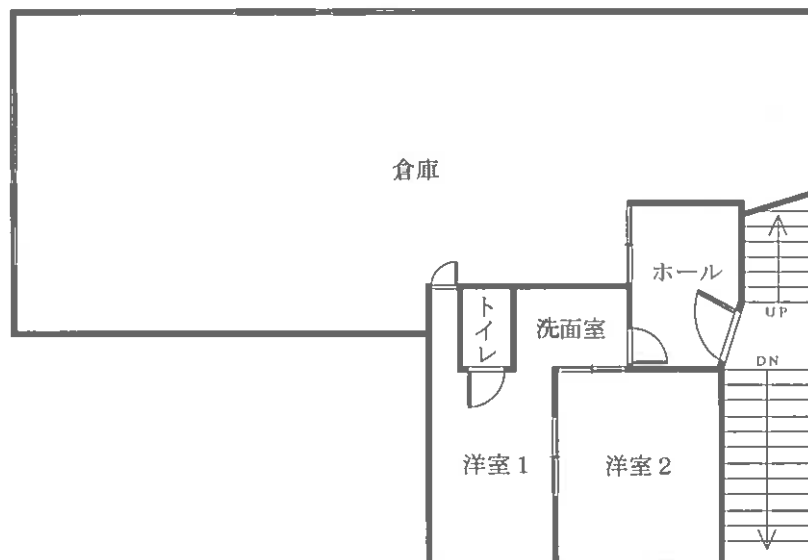
令和 7 年(ケ)第76号

建物間取図 物件 2

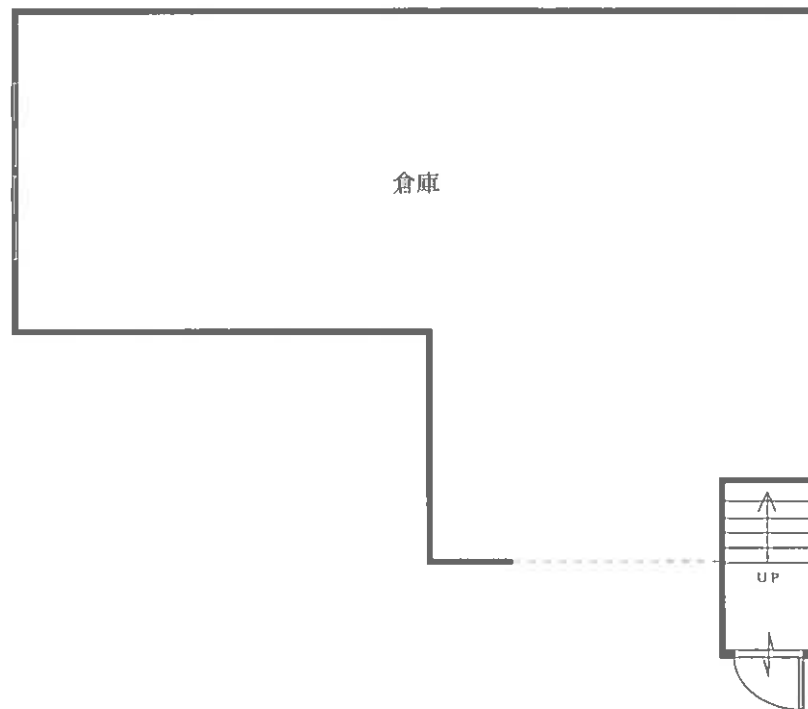
本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。
縮尺：約1/150



2 階



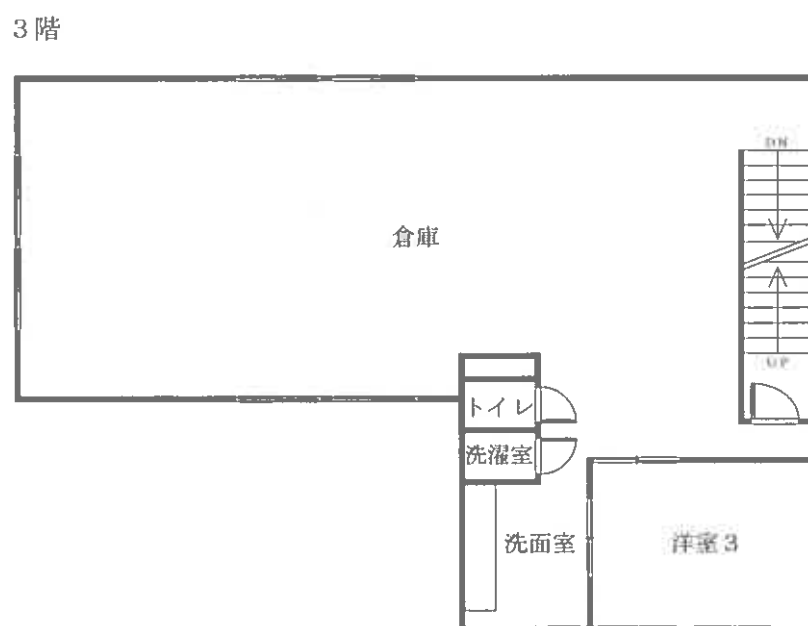
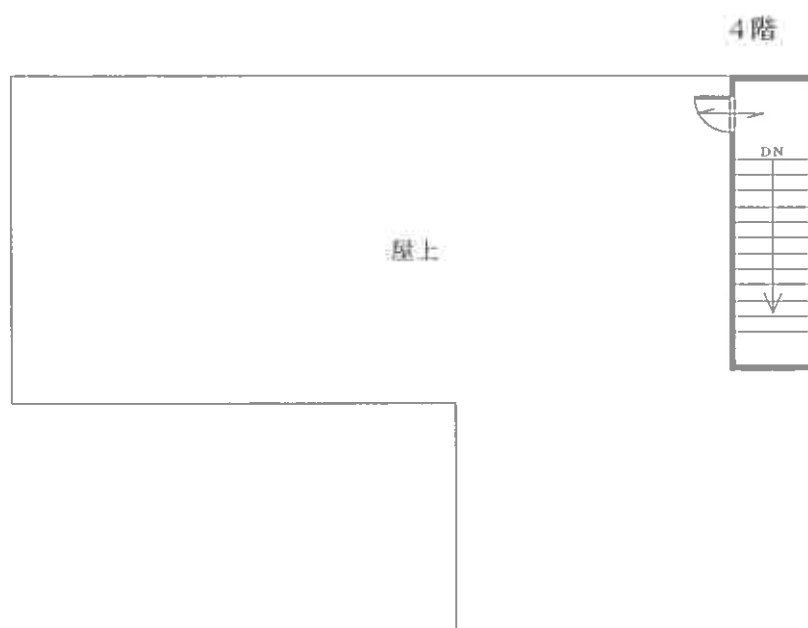
1 階



令和 7 年(ケ)第76号

建物間取図 物件 3

本図は建物の間取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1/150



令和7年(ケ)第76号

建物間取図 物件3

本図は建物の間取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1/150

目的物件の状況

