

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月13日

山口地方裁判所

裁判所書記官 中 出 誠

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 6月 3日 午前 8時30分から 令和 8年 6月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月16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 7月 7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 5月13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 長門市東深川字道場原  
地 番 74番5  
地 目 宅地  
地 積 212.77平方メートル
- 2 所 在 長門市東深川字道場原  
地 番 74番14  
地 目 宅地  
地 積 182.22平方メートル
- 3 所 在 長門市東深川字道場原74番地5、74番地14  
家屋 番号 74番5  
種 類 作業所・倉庫  
構 造 木・鉄骨造セメント瓦・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 199.09平方メートル  
2階 94.63平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 50.40平方メートル



## 物件明細書

令和 7年10月24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1～3】

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 長門市東深川字道場原  
地 番 74番5  
地 目 宅地  
地 積 212.77平方メートル
- 2 所 在 長門市東深川字道場原  
地 番 74番14  
地 目 宅地  
地 積 182.22平方メートル
- 3 所 在 長門市東深川字道場原74番地5、74番地14  
家屋 番号 74番5  
種 類 作業所・倉庫  
構 造 木・鉄骨造セメント瓦・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 199.09平方メートル  
2階 94.63平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 50.40平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 55 号  
令和 7 年 7 月 25 日受理  
令和 7 年 9 月 9 日提出

## 現況調査報告書

山口地方裁判所

執行官 大森 幹也



不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	山口県長門市東深川74番地5 (住居表示未実施)
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input 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 type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<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
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"/> 「その他の事項」のとおり <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: <input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり 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作業所・倉庫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
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 2 枚目 )

その他の事項

■物件の概況

本件目的不動産は、2階建ての「作業所・倉庫」建物（附属建物あり。）とその敷地である。

本件建物は、現在、使用等されていない。物が置かれたままになっている。

■物件1、2（土地）について

（形状等）

本件土地の北側及び南側の「公衆用道路」について、本件所有者は以下のとおり共有持分を有しているが、本件担保不動産競売事件においては、対象外となっている。

- ・ 75番1 持分3分の1
- ・ 75番3 持分10分の1
- ・ 74番1 持分6分の1
- ・ 73番6 持分24分の4

(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 )

関係人の陳述等

■物件所有者

私は、本件不動産の所有者です。

本件の建物は、現在、使っていません。

(令和7年8月8日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目 )

執 行 官 の 意 見

■物件の占有について

物件所有者本人の陳述（電話聴取）、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

( 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7月25日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→8月4日受領 (郵券: 110円+110円使用)
令和7年7月29日 (火) 13:00 - 13:30	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
" "	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" "	14:10 - 14:40	
" "	長門市役所 三隅総合支所	占有資料交付
" "	15:00 - 15:20	
" "	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送(速達) (郵券: 410円使用)
令和7年8月7日 (木) 11:00 - 11:05	山口地方法務局 □本局 ■萩支局	地図等閲覧(公図)
令和7年8月8日 (金) 8:40 - 8:50	(携帯電話)	物件所有者から電話聴取(占有等調査、調査日時通知)
令和7年8月19日 (火) 8:45 - 10:20	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7年9月1日 (月) 10:00 - 10:30	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



89126.513 (座標値類別：測量成果)

地番区域見出	東深川
--------	-----

請求部	所在	長門市東深川字道場原			地番	74番5			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成28年3月			補付年月日(原図)	平成29年1月30日		補記事項		

縮小 (A3-A4)

( 7 枚目)



-89162.667

(原簿種類：測量成果)



課 分	所 在	長門市東深川字札場			地 番	200番1				
出 縮	力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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	平成25年3月			測 付 年 月 日 (原図)	平成26年8月22日		補 記 項			

縮小 (A3→A4)

登記年月日：平成11年12月16日

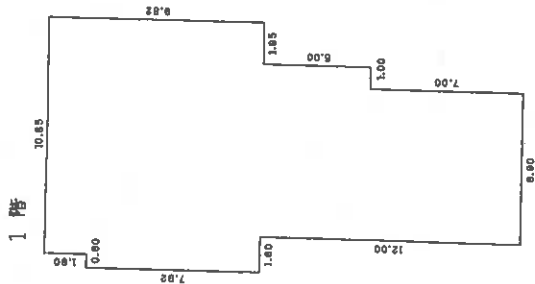
# 203047 各階平面図

家屋番号 74番5

## 建物図面 (各階平面図)

建物の所在 長門市東深川宇道場原74番地5, 74番地14

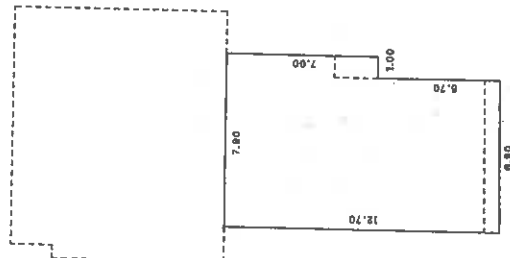
昭和11年12月16日 登記



### 求積表

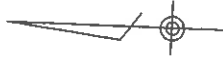
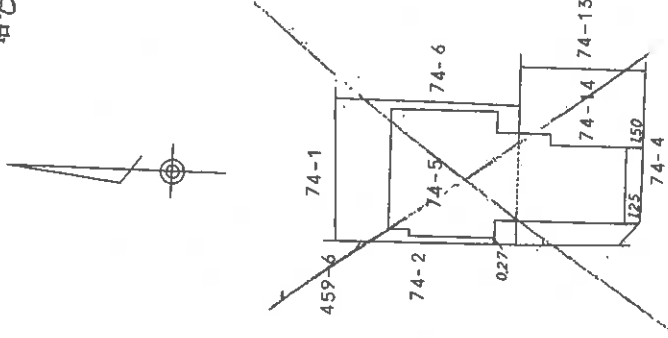
0.80 x 7.92 =	4.7520
1.00 x 9.82 =	9.8200
6.80 x 21.82 =	150.5580
1.00 x 14.82 =	14.8200
1.95 x 9.82 =	19.1490
合計	199.0990
床面積	199.09 m <sup>2</sup>

### 2階



### 求積表

6.90 x 12.70 =	87.6300
1.00 x 7.00 =	7.0000
合計	94.6300
床面積	94.63 m <sup>2</sup>



前 後 新

申請人

縮尺 1/250

日作製

山口県土地家屋調査士会 用紙

土地家屋調査士

作製者

縮尺 1/500

公用

( 9 枚目)

縮小 (A3→A4)

請求番号：2-4

登記年月日：平成11年12月27日

# 各階平面図

家屋番号 74番5

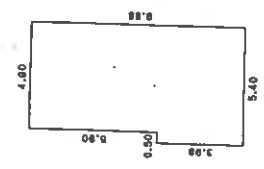
# 建物図面

(各階平面図)

建物の所在 長門市東深川字道場原74番地5, 74番地14

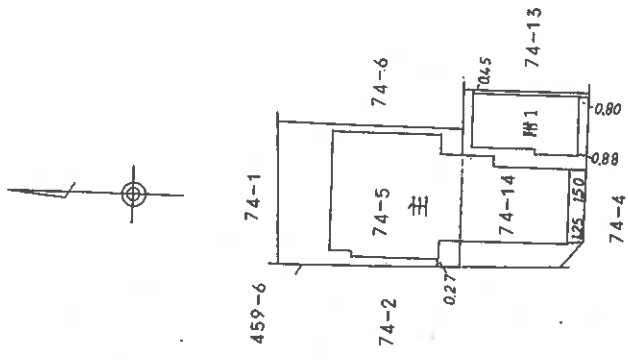
昭和11年12月27日登記

附属建物1



求積表

0.50 x 3.88 =	1.9900
4.90 x 9.88 =	48.4120
合計	50.4020
床面積	50.40 m <sup>2</sup>



前 後 新

作製者 土地家屋 調査士	申請人	縮尺 1/500
土地家屋 調査士	申請人	縮尺 1/500
日作製	申請人	縮尺 1/500
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)

( 10 枚目)

市道

75番5

75番6

75番10

75番1

75番3

74番1

物件1  
74番5

74番6

74番7

物件3  
74番5

物件3  
74番5  
附属建物  
符号1

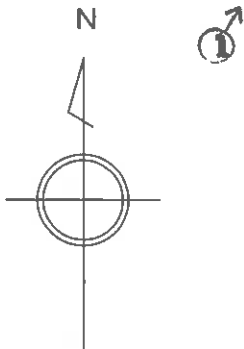
74番13

物件2 74番14

73番6

73番8

73番1



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

縮尺：約1/300

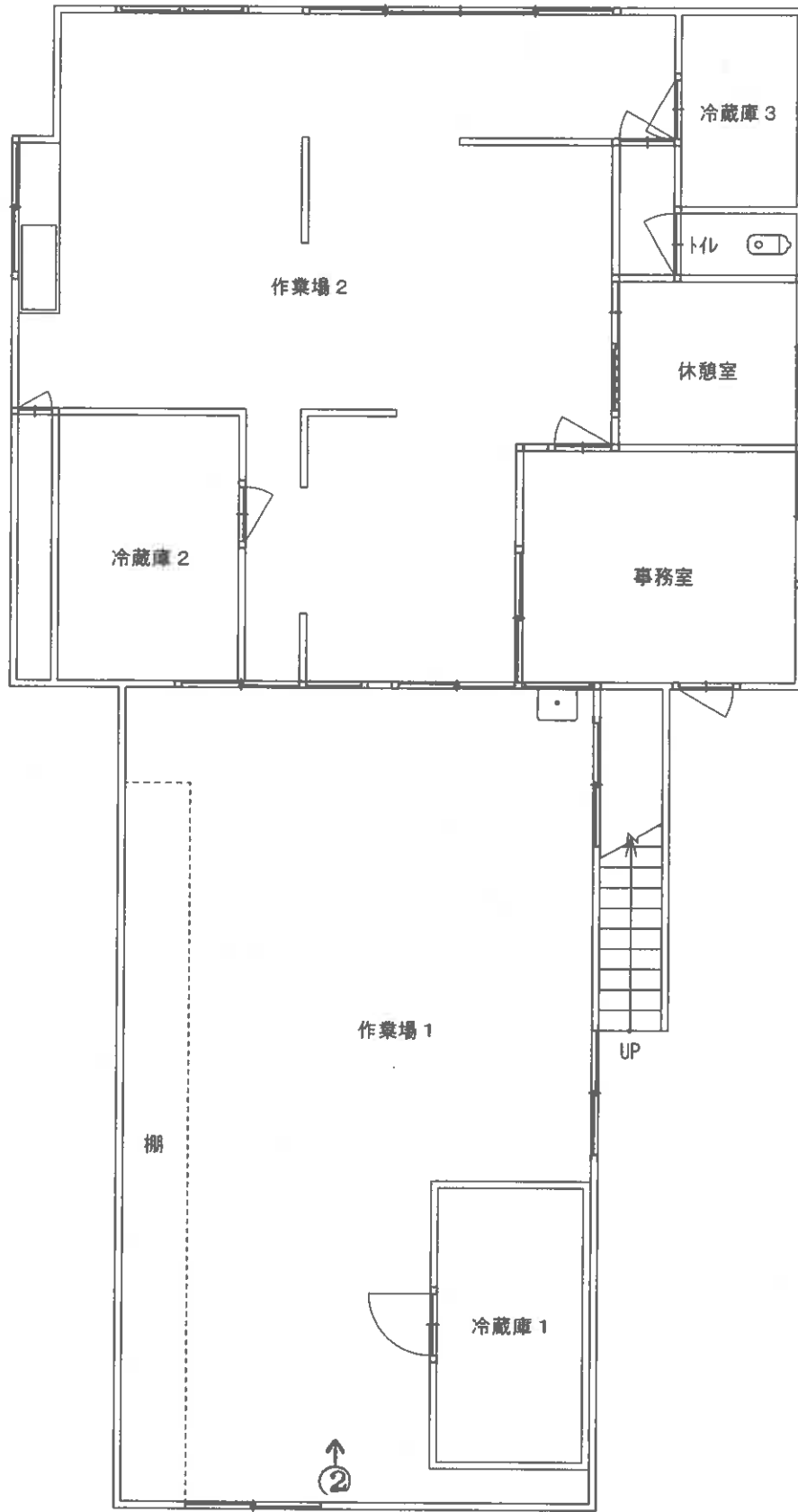
土地・建物位置の概略を示した図面であり、  
実測図ではない。

事件番号

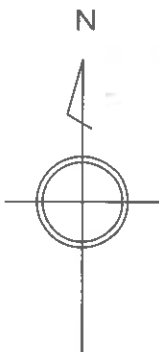
令和7年(ケ)第55号

( 11 枚目)

土地建物位置関係図



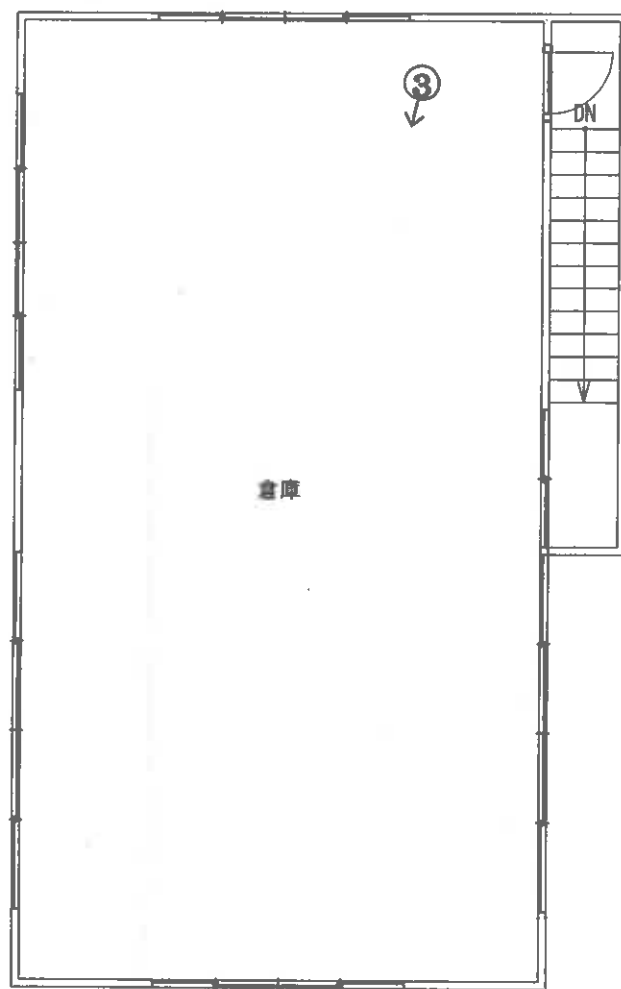
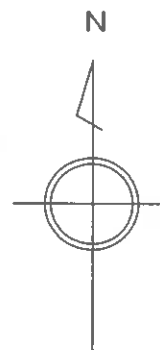
1 階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。  
(12 枚目)

事件番号	令和7年(ケ)第55号	
家屋番号	74番5	縮尺: 約1/100
間 取 図		



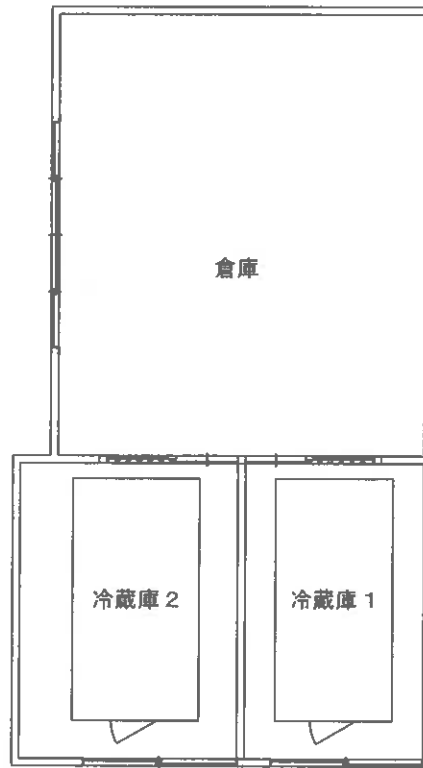
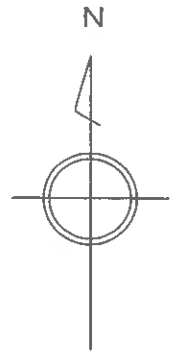
2 階

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

( 13 枚目)

事件番号	令和7年(ケ)第55号	
家屋番号	74番5	縮尺：約1/100
間 取 図		



目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

( 14 枚目 )

事件番号	令和7年(ケ)第55号	
家屋番号	74番5 附属建物 符号1	縮尺：約1/100
間 取 図		

○写真1



物件3 (主)

・符号1

○写真2



・作業場1

○写真3



・2階 倉庫

令和7年(ケ)第55号

令和7年8月19日 現地調査

令和7年8月25日 評 価

山口地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤井 正隆

## 第1 評 価 額

一 括 価 格			
金 3,767,000 円			
内 訳 価 格			
物 件 1 ( 土 地 )	金	1,152,000	円
物 件 2 ( 土 地 )	金	987,000	円
物 件 3 ( 建 物 )	金	1,628,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、2の内訳価格は物件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 地番 地目 地積	長門市東深川字道場原 74番5 宅地 212.77 m <sup>2</sup>	左記にほぼ同じ
2	所在 地番 地目 地積	長門市東深川字道場原 74番14 宅地 182.22 m <sup>2</sup>	左記にほぼ同じ
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積  (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	長門市東深川字道場原74番地 5、74番地14 74番5 作業所・倉庫 木・鉄骨造セメント瓦・瓦・ 亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 199.09m <sup>2</sup> 2階 94.63m <sup>2</sup> 293.72m <sup>2</sup>  1 倉庫 木造スレート葺平家建 50.40m <sup>2</sup>	左記にほぼ同じ
番号	特記事項		
	<p>※法務局備付の公図、建物図面等を基に現地で位置・形状・面積等の確認を行い、土地建物位置関係図等の図面を作成した。土地については概ね法務局備付の公図のとおりであると思われるため、評価に当たっては公簿面積を採用することとした。また建物については概ね建物図面のとおりと思われるため、評価に当たっては、登記数量を採用することとしたが、床面積等を正確に把握するためには専門技術者による測量等を実施することが必要である。</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、2）

位置・交通	J R山陰本線『仙崎』駅の南西方約500m【道路距離】 最寄バス停『仙崎駅前』の南西方約450m【道路距離】		
付近の状況	J R山陰本線『仙崎』駅の南西方約500m付近に位置する市道沿いの住宅地域に存する。		
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的条件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(非線引区域) 第1種住居地域 60% 200% - 宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)、景観条例	
面地条件	物件1 面積 212.77㎡ 物件2 面積 182.22㎡ 394.99㎡	間口 : 約 26m 奥行 : 約 16m 形状 : やや不整形 接面状況 : 三方路地 地勢 : 平坦地	
	①物件1、2の西側 幅員 約11m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※建築基準法第42条第1項第1号道路 ②物件1、2の北側 幅員 約4m 舗装・未舗装 私道 高低差 ほぼ等高 ※建築基準法第42条第1項第3号道路 ③物件1、2の南側 幅員 約4m 舗装・未舗装 私道 高低差 ほぼ等高 ※建築基準法第42条第1項第5号道路		
土地の利用状況等	現状は物件1、2は物件3の建物の敷地 隣地は住宅、道路等 発令外建物 なし		
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、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役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	<p>※ 埋蔵文化財包蔵地の指定：長門市観光スポーツ文化部スポーツ文化交流課文化財保護室への照会によれば、当該地は指定地域対象外であり、埋蔵文化財の包蔵地である可能性は少ないと判断するが、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。</p> <p>※ 土壌汚染について：山口県長門環境保健所への照会、地歴、現地調査等により調査した範囲においては、土壌汚染の可能性は少ないと判断するも、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。</p>
------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存耐	建築年月日(登記簿記載)： 昭和45年12月20日新築 平成11年11月4日変更、増築 平成11年12月4日一部取毀 経過年数： 約55年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を超過と判断
仕 様	構 造： 木・鉄骨造2階建
	屋 根： セメント瓦・瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁： サイディング等
	内 壁： 板張り等
	天 井： プラスターボード等
	床： 土間コンクリート、木質系床材、CFシート等
	設 備： 給排水設備、冷蔵庫、トイレ等 その他： -
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・倉庫 間 取 り： 別添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	※特記事項参照のこと。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<p>※ 本件建物は築後約55年経過しており、全般的に維持管理の状態が悪く、内壁・床等の破損・汚損等が一部に認められたほか、室内には動産等が多数残置されているので、十分に留意が必要である。室内に設置されている冷蔵庫については使用できるか否か確認できていないため、詳細は不明である。尚、雨漏りその他建物の瑕疵（アスベスト含有建材の有無、白蟻等の害虫の有無等を含む）については詳細不明である。</p> <p>※ 附属建物符号1：木造スレート葺平家建の倉庫（床面積50.40㎡）の内部には冷蔵庫が設置されているが、使用できるか否か詳細は不明であるので、十分に留意が必要である。また当該倉庫には多数の動産が残置されているので、十分に留意が必要である。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1、2（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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	21,100	99 / 100	212.77	90 / 100	4,000,000
2	21,100	99 / 100	182.22	90 / 100	3,426,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 長門 -2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $19,200 \text{ 円/m}^2 \times 100 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 90 = 21,100 \text{ 円/m}^2$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：方位による補正。

◇ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差： 下記のとおり。

物件1、2

個別的要因	個別的要因(細項目)	増減価率	
画地条件	方位	2	102 / 100
画地条件	三方路地	2	102 / 100
画地条件	形状等	▲ 5	95 / 100
個別格差(相乗積)			99 / 100

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3 (建物)

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を乗じて建物価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現 況 延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	175,000	293.72	0.02	1,028,000
附属 建物	160,000	50.40	0.03	242,000
合 計				1,270,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：本件建物は経済的耐用年数を超過していること等を考慮し、建物維持管理の状態、内部立入調査による観察等に基づいて、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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	4,000,000	40%	法定地上権	1,600,000
2	3,426,000	40%	法定地上権	1,370,000
				2,970,000

イ 土地利用権等割合：物件1、2の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カ) 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	4,000,000	▲ 1,600,000	/	0.80	0.60	1,152,000
2	3,426,000	▲ 1,370,000	/	0.80	0.60	987,000
3	1,270,000	+ 2,970,000	0.80	0.80	0.60	1,628,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						3,767,000

ウ 占有減価修正：本件建物の内部には多数の動産等が残置されていること等を考量して査定。

エ 市場性修正：本件不動産は建物の建築年次が古く全般的に維持管理の状態も悪く、当該建物を利用するためには相当な補修費用等が必要となる事情等、市場性の減退が認められるため、当該事情を総合的に勘案し、市場性修正率を査定した。

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/m<sup>2</sup>

位 置 : J R 山陰本線「仙崎」駅の南東方、道路距離約250mに位置する。

価 格 時 点 : 令 和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 197m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 北西側 4 m 市道 に接面

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%) (非線引都市計画区域)

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 : 3,157,932 円

物件2 : 2,704,509 円

物件3 : 5,017,889 円

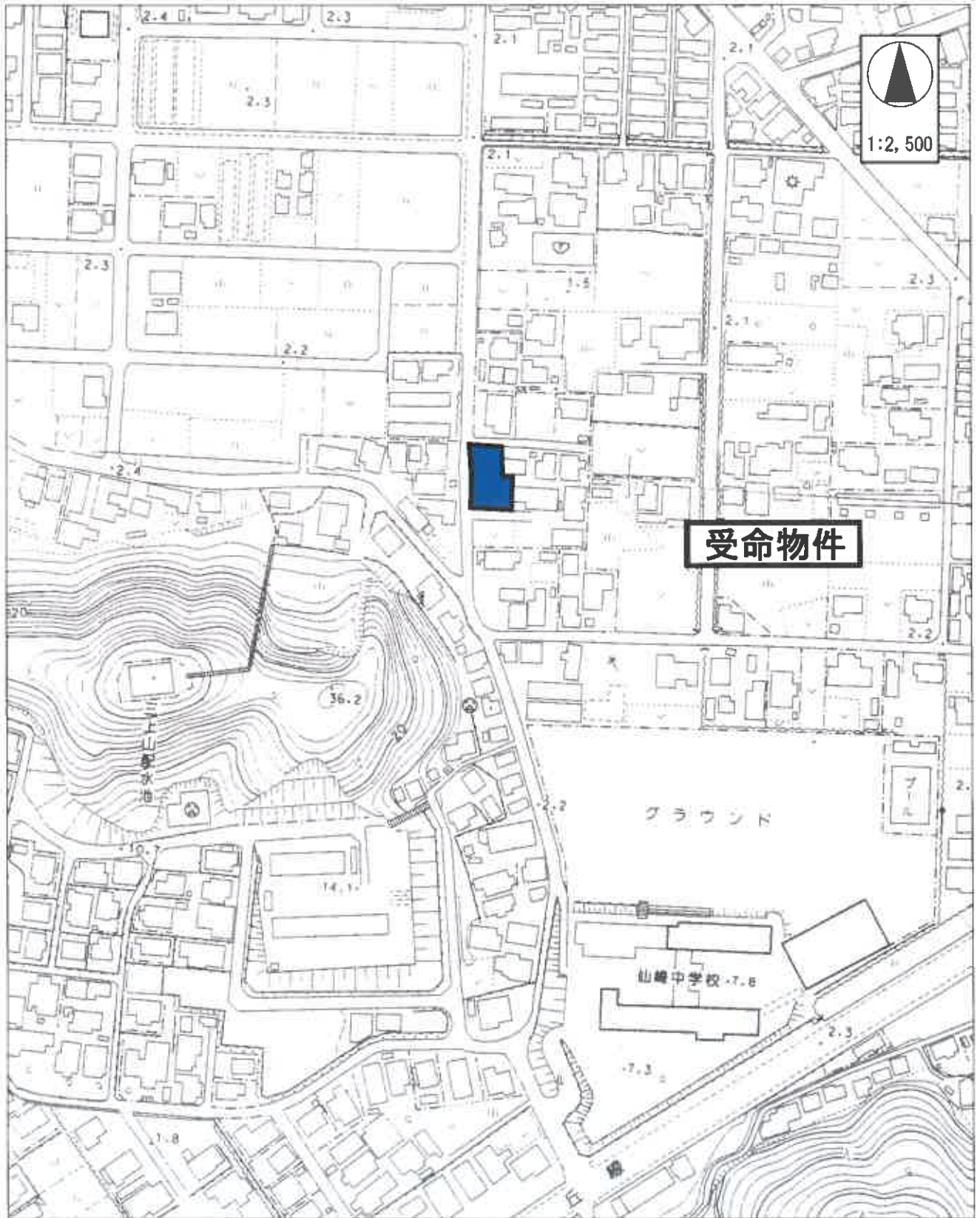
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

## 第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(長門市役所『長門市都市計画図』縮尺1:2,500)
- 2 不動産登記法第14条第1項記載の地図写し(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
- 5 間取図
- 6 現況写真【2枚】

以 上

# 位置図



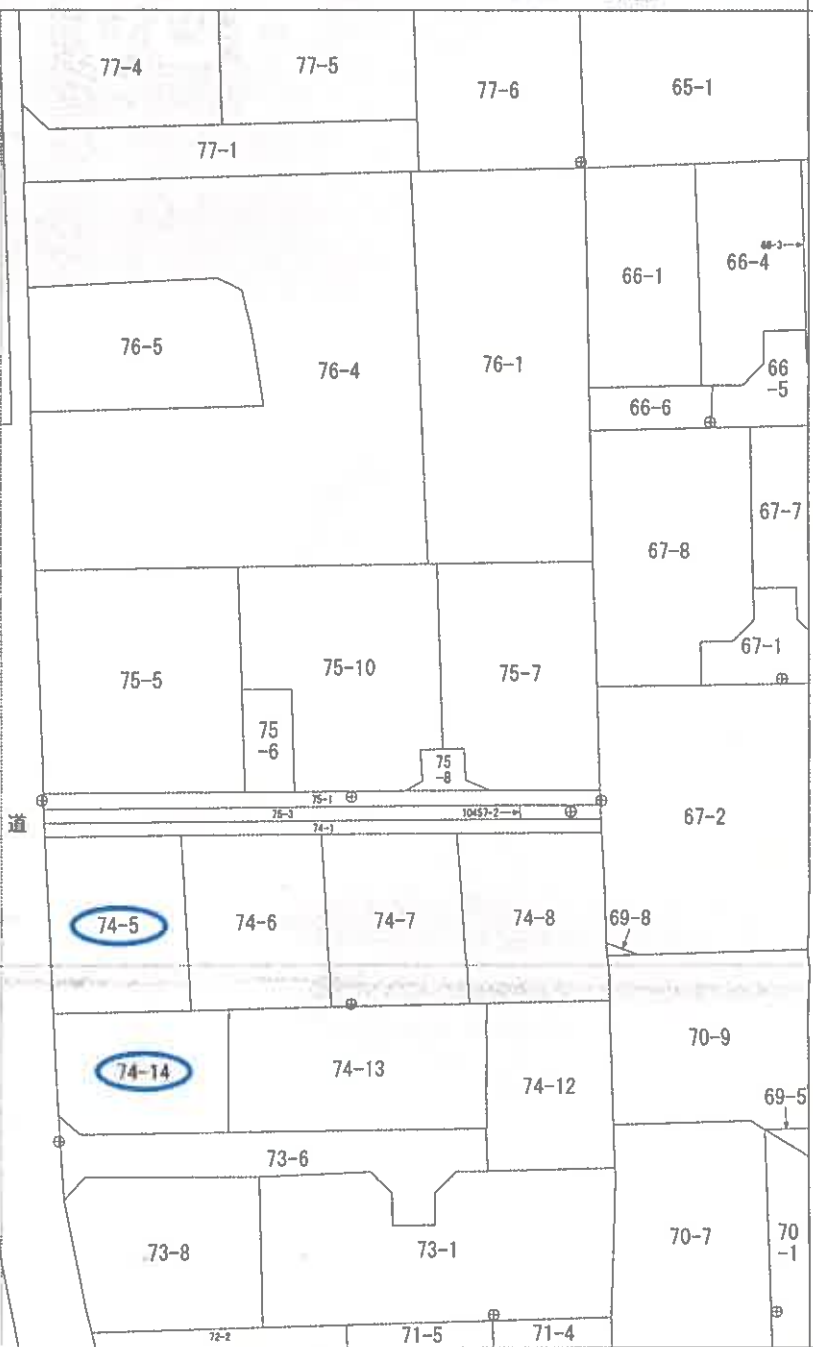
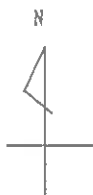
長門市役所「長門市都市計画図」より転載

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(座標値種別：測量成果)

-88999.426

-173660.153



-89124.426

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
東深川

請求部	所在	長門市東深川字道場原			地番	75番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成28年3月			備付年月日(原図)	平成29年1月30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7年6月13日

山口地方法務局

請求番号：4-1

登記官

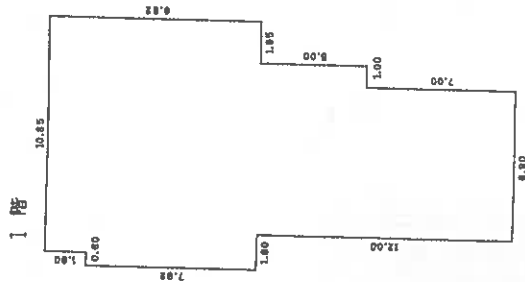
(1/1)



登記年月日：平成11年12月16日

203047

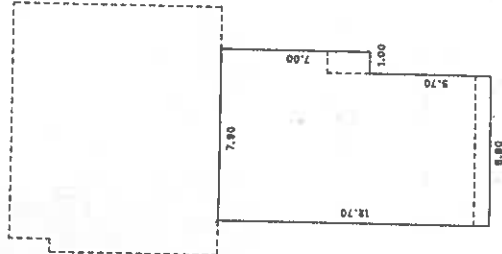
### 各階平面図



求積表

0.60 x 7.92 =	4.7520
1.00 x 9.82 =	9.8200
6.90 x 21.82 =	150.5580
1.00 x 14.82 =	14.8200
1.95 x 9.82 =	19.1490
合計	199.0990
床面積	199.09 m <sup>2</sup>

2階



求積表

6.90 x 12.70 =	87.6300
1.00 x 7.00 =	7.0000
合計	94.6300
床面積	94.63 m <sup>2</sup>

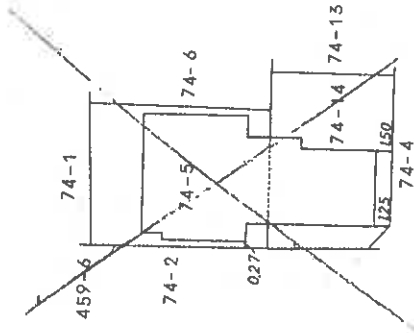
### 建物図面

(各階平面図)

家屋番号 74番5

建物の所在 長門市東深川字道場原74番地5, 74番地14

昭和11年12月16日 登記



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

前

後

新

申請人

縮尺 1/500

作製者

縮尺 1/250

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。

(山口地方事務所 課長 菅野)

令和7年6月13日

山口地方事務所

登記官

登記年月日：平成11年12月27日

203048

# 各階平面図

74番5

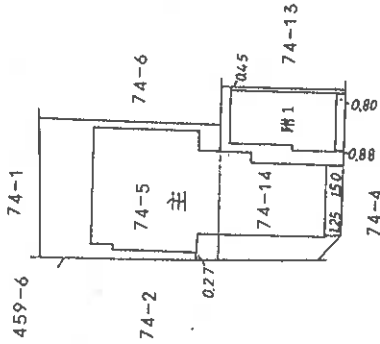
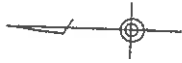
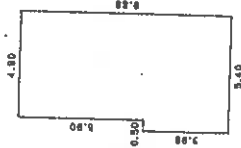
# 建物図面

(各階平面図)

長門市東深川字道場原74番地5, 74番地14

昭和38年12月27日登記

所属建物1



求積表

0.50 × 3.98 =	1.9900
4.90 × 9.88 =	48.4120
合計	50.4020
床面積	50.40㎡

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

前 後 新

申請人

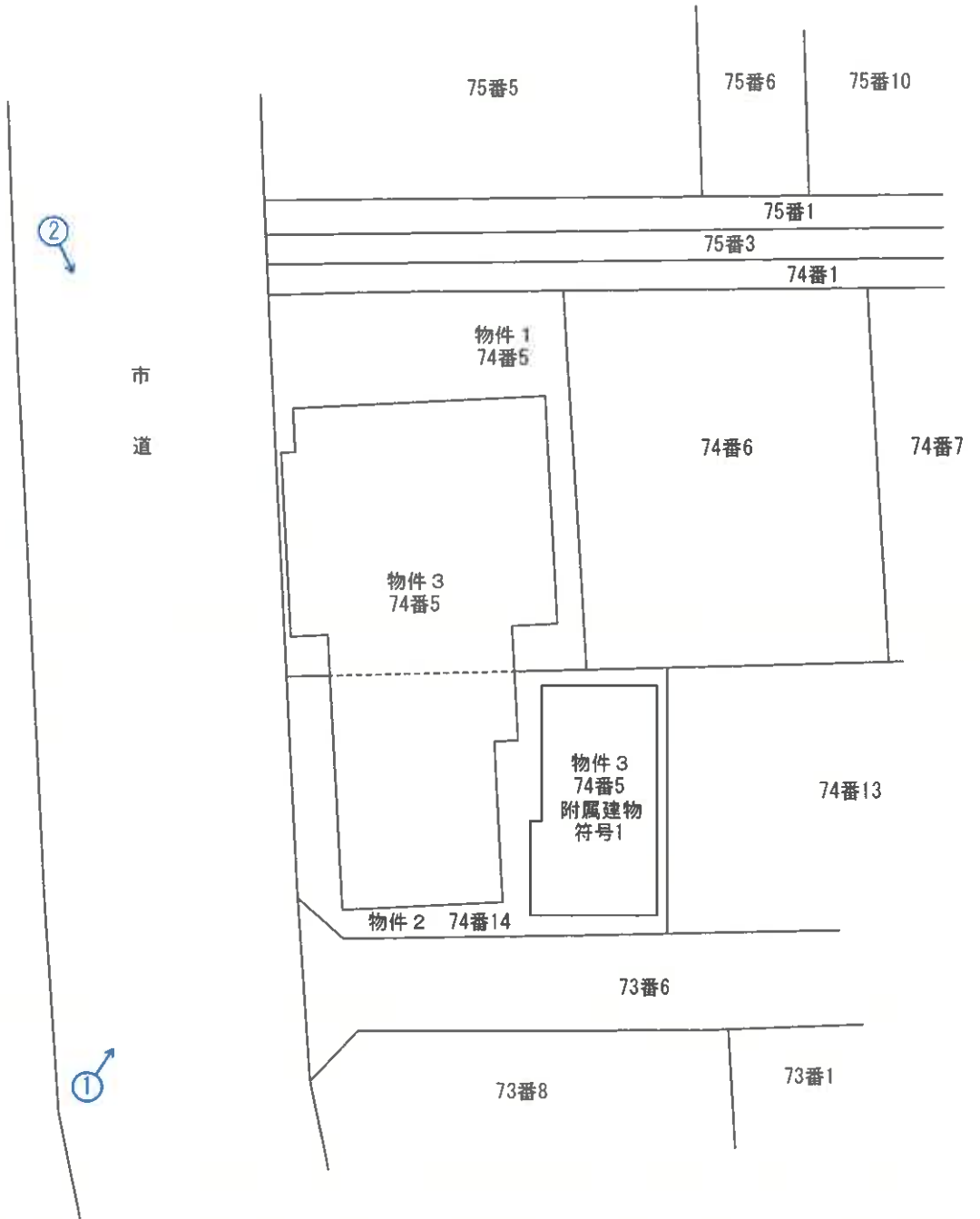
縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (山口地方公務局検査局(機密))  
 令和7年6月13日 山口地方公務局

登記官

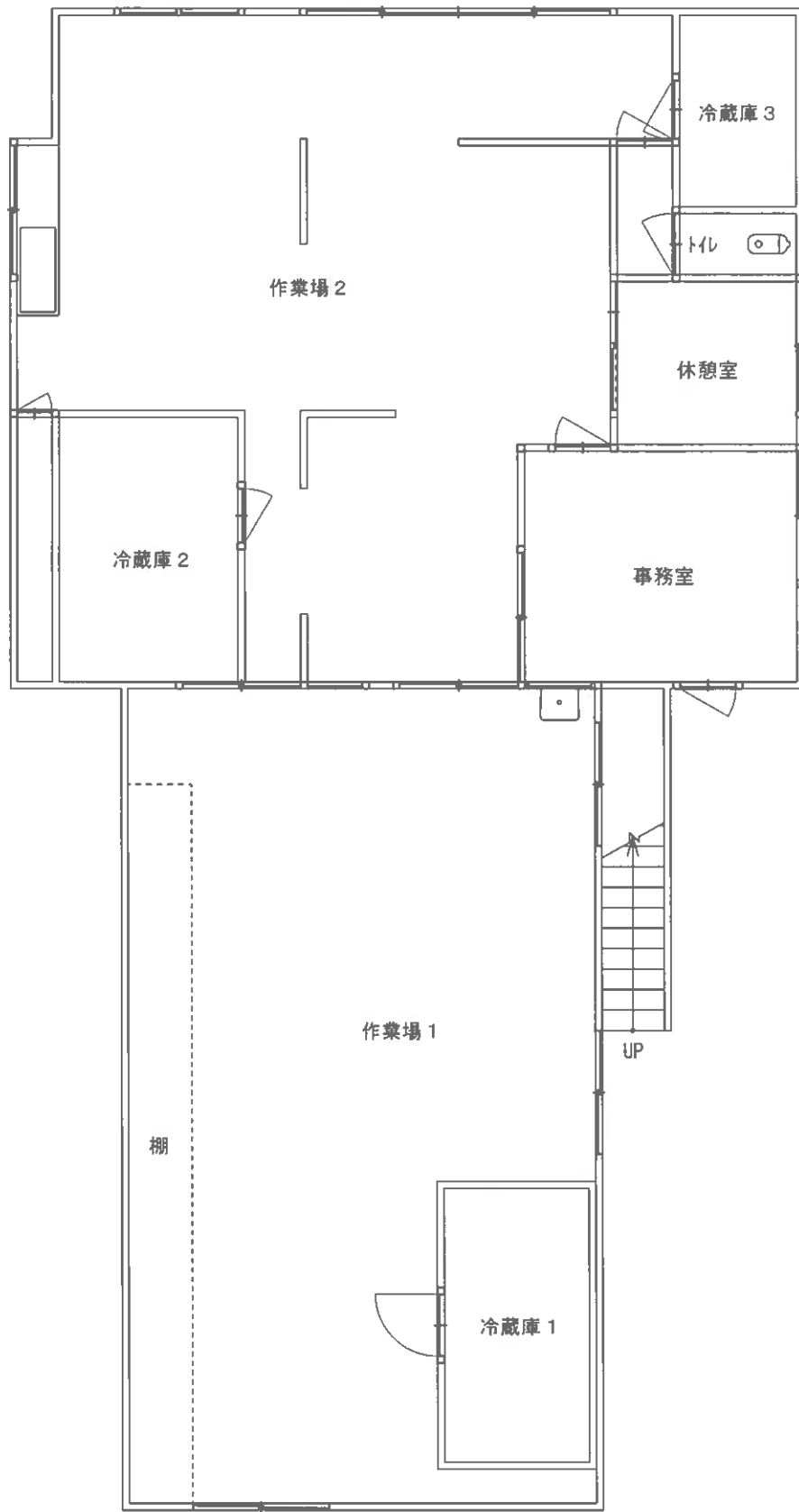


 は、写真撮影位置
 縮尺：約1/300  
 土地・建物位置の概略を示した図面であり、  
 実測図ではない。

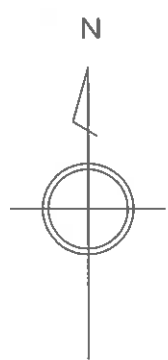
事件番号

令和7年(ケ)第55号

土地建物位置関係図

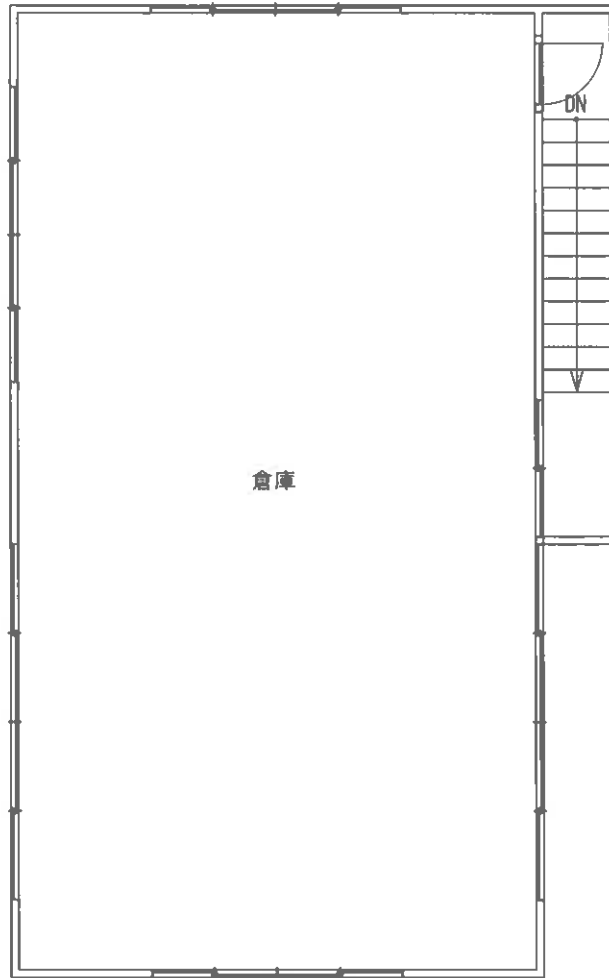
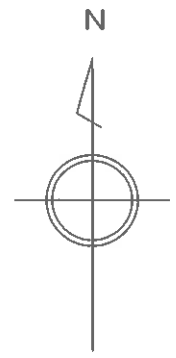


1 階



目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

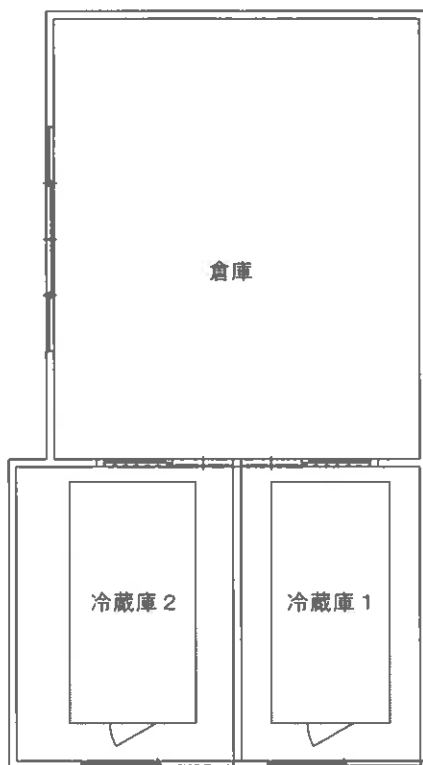
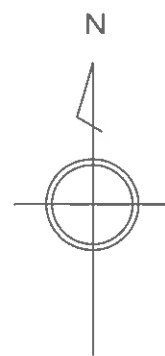
事件番号	令和7年(ケ)第55号	
家屋番号	74番5	縮尺：約1/100
<b>間 取 図</b>		



2 階

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第55号	
家屋番号	74番5	縮尺: 約1/100
間 取 図		



目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第55号	
家屋番号	74番5 附属建物 符号1	縮尺：約1/100
間 取 図		



① 本件土地建物



② 本件土地建物

現 況 写 真