

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 13 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 9 月 3 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 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 7 年 10 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 7 年 8 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）
1, 2	666, 000 532, 800	一括	133, 200	28, 740	0
1	214, 000				
2	452, 000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長門市三隅下字向山 |
| | 地 番 | 2 6 5 6 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0. 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長門市三隅下字向山 2 6 5 6 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 2 6 5 6 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2. 7 2 平方メートル
2階 6 0. 2 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月11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1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者Aの相続人B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 | 長門市三隅下字向山 |
| | 地 番 | 2 6 5 6 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長門市三隅下字向山 2 6 5 6 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 2 6 5 6 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 7 2 平方メートル
2 階 6 0 . 2 9 平方メートル |



令和 6 年（ケ）第 33 号

令和 6 年 7 月 2 日受理

令和 6 年 8 月 5 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 | 長門市三隅下字向山 |
| | 地 番 | 2 6 5 6 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長門市三隅下字向山 2 6 5 6 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 2 6 5 6 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 7 2 平方メートル
2 階 6 0 . 2 9 平方メートル |

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件の概況

本件目的不動産は、一戸建ての居宅とその敷地である。

本件建物には、物件所有者が家族とともに居住している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等

■物件所有者の妻

私は、本件不動産の所有者の妻です。

この家には、物件所有者と私が住んでいます。

建物の不具合等についてのお尋ねですが、次のとおりです。

10年以上前のことですが、風雨が強いときに屋根瓦が飛んでいきました。修理の見積もりをとりましたが、金額が250万円とのことでしたので、頼むことができませんでした。自分たちで修理を試みましたが、無理でした。修理をしていないので、雨漏りがありますし、経年で建物は相当傷んでいます。

また、1階、2階ともにトイレに不具合があります。使えはしますが、手洗いの水が出ません。

それから、あちこちの窓の開閉がうまくいかないため、風が通せなくて困っています。自分で工夫して窓に手を加えたりもして、なんとかしのいでいます。

なお、家族に寝たきりの者がおり、これから競売になるということを聞いて、今後どうなるのか、とても心配しています。

(令和6年7月24日面談聴取)

(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は得られなかったが、同人の妻の陳述、不動産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

(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6年7月3日 (水) 9:40 - 9:50	長門市役所	占有資料交付
" " " " 10:00 - 10:30	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査
" " " " 11:00 - 11:20	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
令和6年7月5日 (金)	執行官室	家屋見取図写し交付申請書郵送→7月12日受領 (郵券: 94円+84円使用)
令和6年7月10日 (水)	執行官室	物件所有者あて調査通知書郵送(速達) (郵券: 354円使用)
令和6年7月24日 (水) 9:20 - 10:20	物件所在地	物件確認、簡易計測、占有調査、所有者と面談、 建物立入調査、写真撮影 〔評価人と同行調査〕

(特記事項)

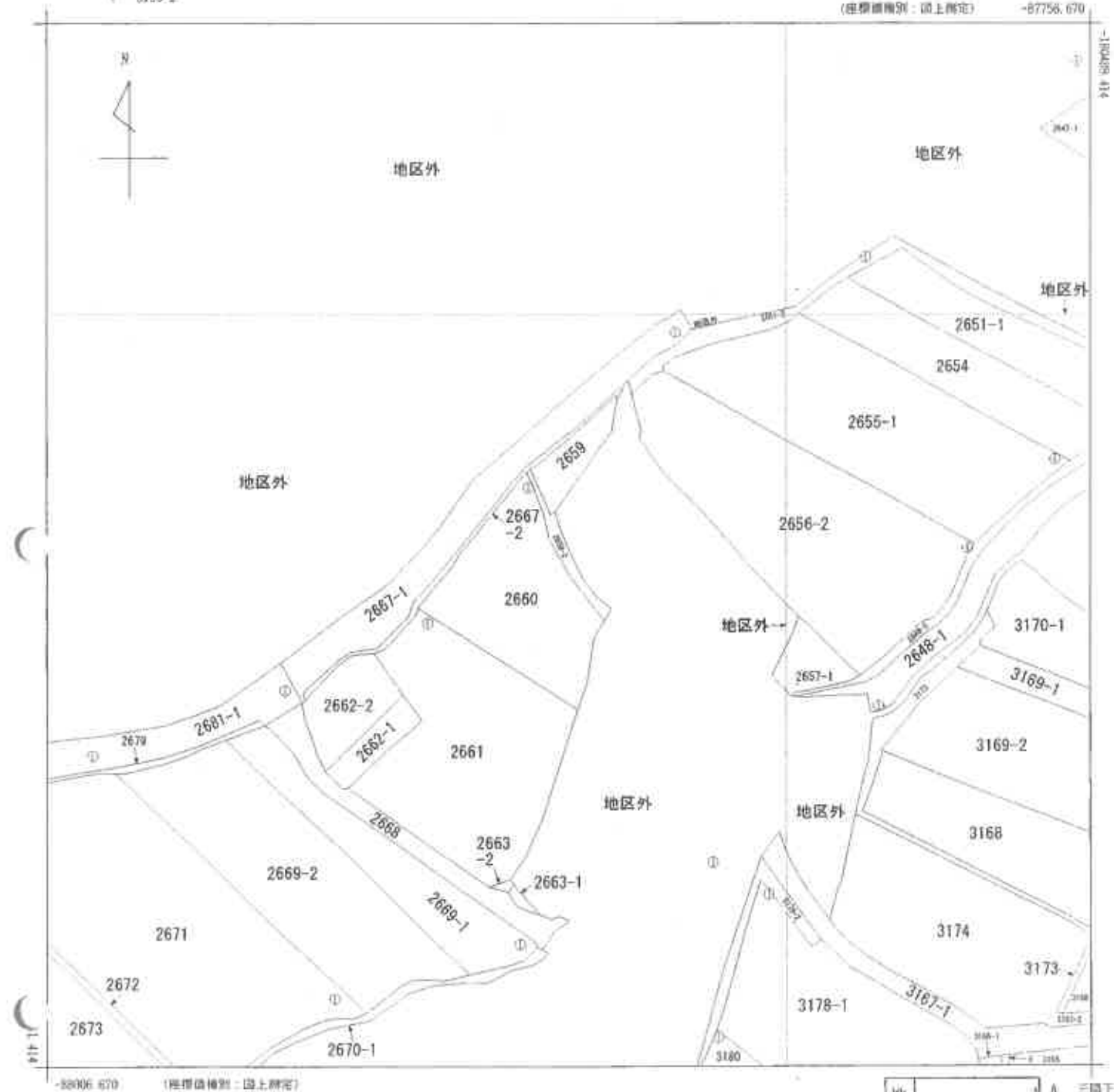
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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

(6 枚目)



A 三隅下

測 分	所 在	長門市三隅下字向山				地 番	2658番2			
出 力 縮 尺	1/1000	縮 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)図調法1 9-5指定	種類	土地改良所在図	
作 成 年月日	昭和62年2月			備 付 年月日 (原図)	平成3年12月2日			補 記 事項		

縮小 (A3-A4)

登記年月日：昭和54年7月28日

前	2656-1	後	2656-1 -3~12	新
225863				
求 積				
(口)2656-3				

建物図面
(各階平面図)

各階平面図

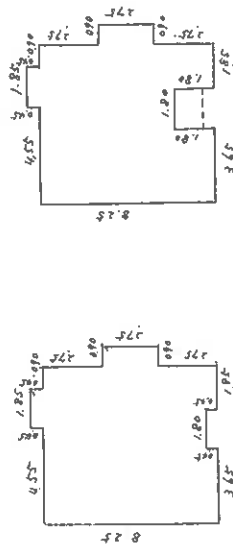
227246

家屋番号 2656-10

建物の所在 大津郡三隅町大字三隅下字 向山 2656番地 10

長門市三隅下

昭和57年6月16日 登記

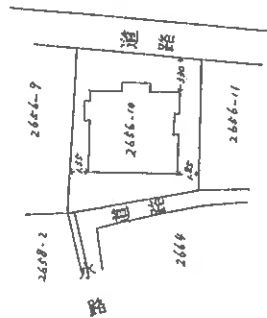


2階

床面積

$1.85 \times 0.45 = 0.8325$
 $8.25 \times 3.65 = 30.1125$
 $6.45 \times 1.80 = 11.6100$
 $8.25 \times 1.85 = 15.2625$
 $3.75 \times 0.90 = 3.3750$
 $\Sigma 60.2925$

床面積 60.29^{m²}



(地籍図番号 K 41)

作製者 土地家屋調査士

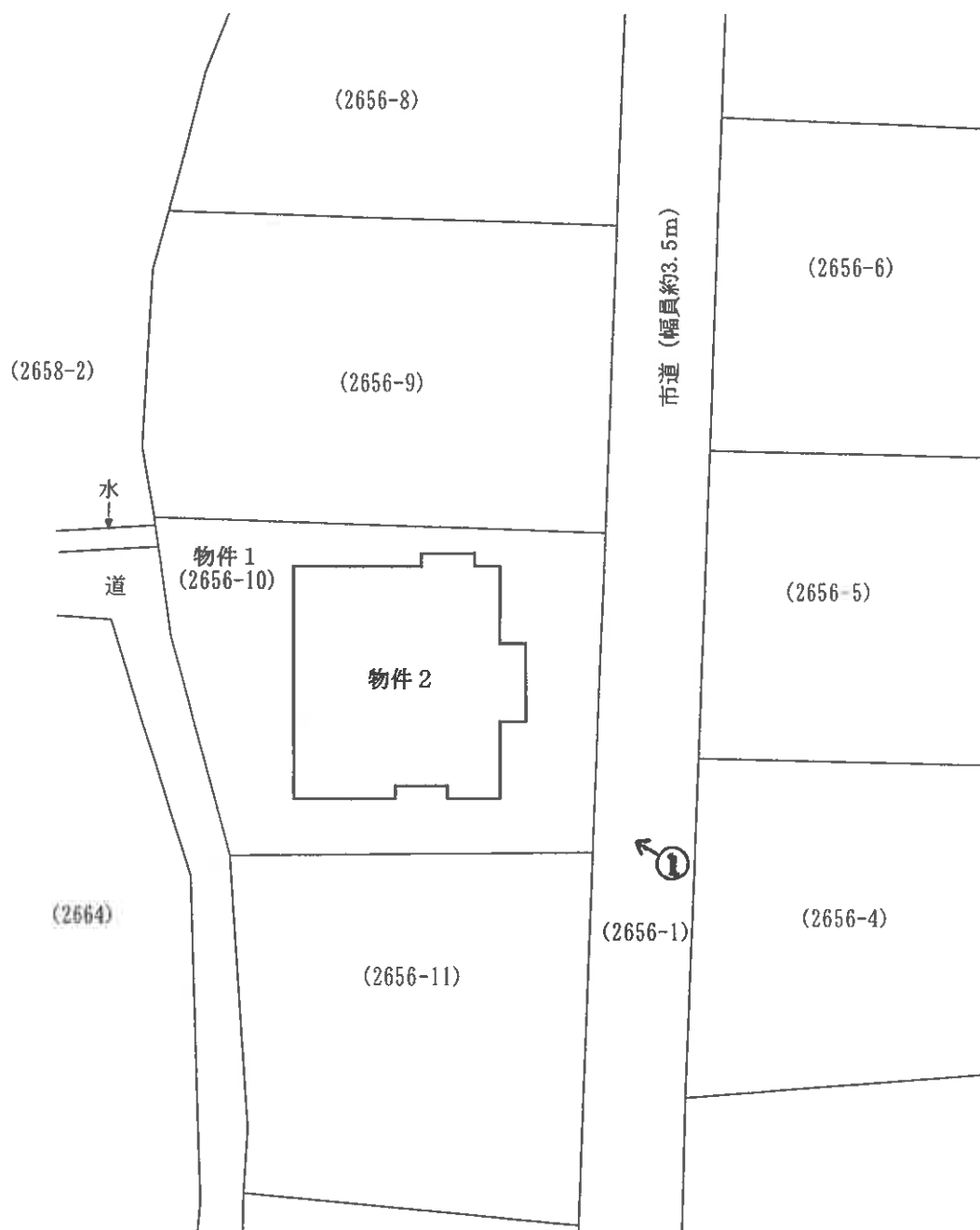
日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】

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、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和6年(ケ)第33号

【物件番号】

1・2

【作成者】

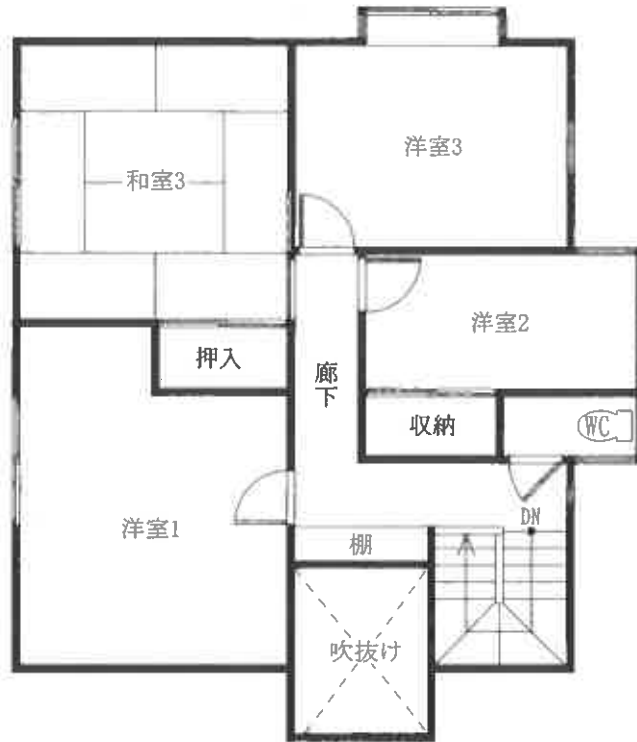
評価人

【縮尺】

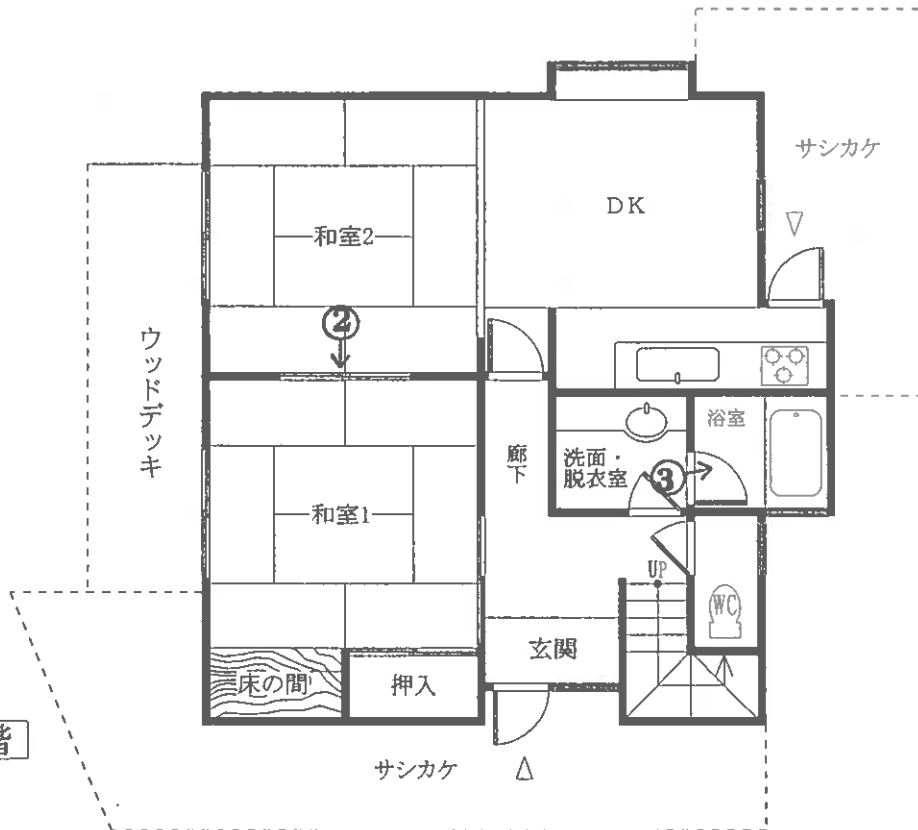
約1/250

(11 枚目)

2階



1階



※ 評価人作成図面に基づいて作成した。

【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
建物間取図	令和6年（ケ）第33号	2	評価人	約1/100

(12 枚目)

○写真1



物件2

○写真2



・和室1

○写真3



・浴室

令和 6 年（ケ）第 33 号
令和 6 年 7 月 24 日 現地調査
令和 6 年 8 月 8 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 邦夫

第1 評価額

一括価格	
金 951,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 305,000円
物件 2 (建物)	金 646,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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き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	長門市三隅下字向山 2656番10 宅地 160.08㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	長門市三隅下字向山2656番地10 2656番10 居宅 木造スレート葺2階建 1階 62.72㎡ 2階 60.29㎡	
番号	特記事項		
1	物件1土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図・地積測量図のとおりである。		
2	物件2建物については、現地調査の結果、ほぼ登記のとおりである。		

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『長門三隅』駅の西方約2.7km 【道路距離】 『沢江』バス停の南西方約500m 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅を主体に周辺に農地が見られる郊外の住宅地域	
主な公法上の 規制等 (道路幅員等の個別 的な条件を考慮し 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) 無指定 70% 200% — 景観計画区域(一般地区) 土砂災害警戒区域(急傾斜・土石流)
画地条件	規模 160.08㎡ 形状 略台形 接面状況 中間画地	間口 約11m 奥行 約15m 地勢 概ね平坦地
接面道路の状況	北東側幅員約3.5mの市道※ ¹ に概ね等高接面する。 ※ ¹ 市道：下沢江線、建築基準法第42条2項（要セットバック）	
土地の利用状況等	本件土地は物件2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。	
土壌汚染等	【土壌汚染について】 対象地について、地歴調査からは土壌汚染の可能性は低いものと推測される。ただし、土壌汚染について、専門的な調査は行っておらず、不確定要素があるため、これを評価上考慮外とする。 【埋蔵文化財について】 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である(長門市教育委員会の回答)。	
特記事項	物件1土地の全部が土砂災害警戒区域(急傾斜・土石流)に該当する。	

2. 建物の概況及び利用状況（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（登記簿）： 昭和57年6月14日新築 経過年数： 約 42 年 経済的残存耐用年数： 概ね満了している。
仕 様	構 造： 木造 2階建
	屋 根： スレート葺
	外 壁： モルタル等
	内 壁： クロス、化粧合板、塗壁等
	天 井： クロス、吸音ボード、和室天井等
	床： フローリング、畳等
	設 備： 電気、給排水、電気温水器、トイレ等
	そ の 他： サシカケ（物置）、ヒサシ、ウッドデッキ等
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： 居宅 間取り： 附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・建物内の床が緩くなっている部分や建具の開閉不良、雨漏り等があり、全体的に老朽化が認められる。 ・建築後約42年が経過しており、目視できる部分のみならず、目視できない部分についても相応の経年劣化が見込まれる。 ・本件建物に附合して、サシカケ（物置）、ヒサシ、ウッドデッキが設置してある。なお、当該附合物の経済的市場価値はないものと判断した。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、害虫被害、アスベスト含有材等を含む）についての詳細は不明である。

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 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	5,940	99 / 100	160.08	90 / 100	847,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示価格 長門 ー 4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,050 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 118 = 5,940 \text{ 円/㎡}$

◇ 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： 必要なし。

◇ 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：

個別的要因	物件1
セットバック	99 / 100
相乗積	99 / 100

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 本件土地上に存する建物等の状況を総合的に勘案して査定した。

② 物件2（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ＝エ
2	200,000	123.01	0.03	738,000

イ 現況延床面積：公簿面積による。

ウ 現価率： 耐用年数に基づく方法及び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 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	847,000	40% 法定地上権	339,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を上記のとおり査定した。

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ウ) 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	847,000	▲ 339,000		1.00	0.60	305,000
2	738,000	+ 339,000	1.00	1.00	0.60	646,000
一 括 価 格 (合 計)						951,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

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 — 4 】

所 在 : 長門市三隅中字西中村 1 2 6 5 番

価 格 : 7,050円/㎡

位 置 : JR山陰本線「長門三隅」駅から2.2kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 530㎡

供給処理施設 : 水道・下水

接 面 道 路 : 南側4.5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 無指定

(建蔽率 70% 、 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に農地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 692,666 円

物件2 : 1,937,476 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。

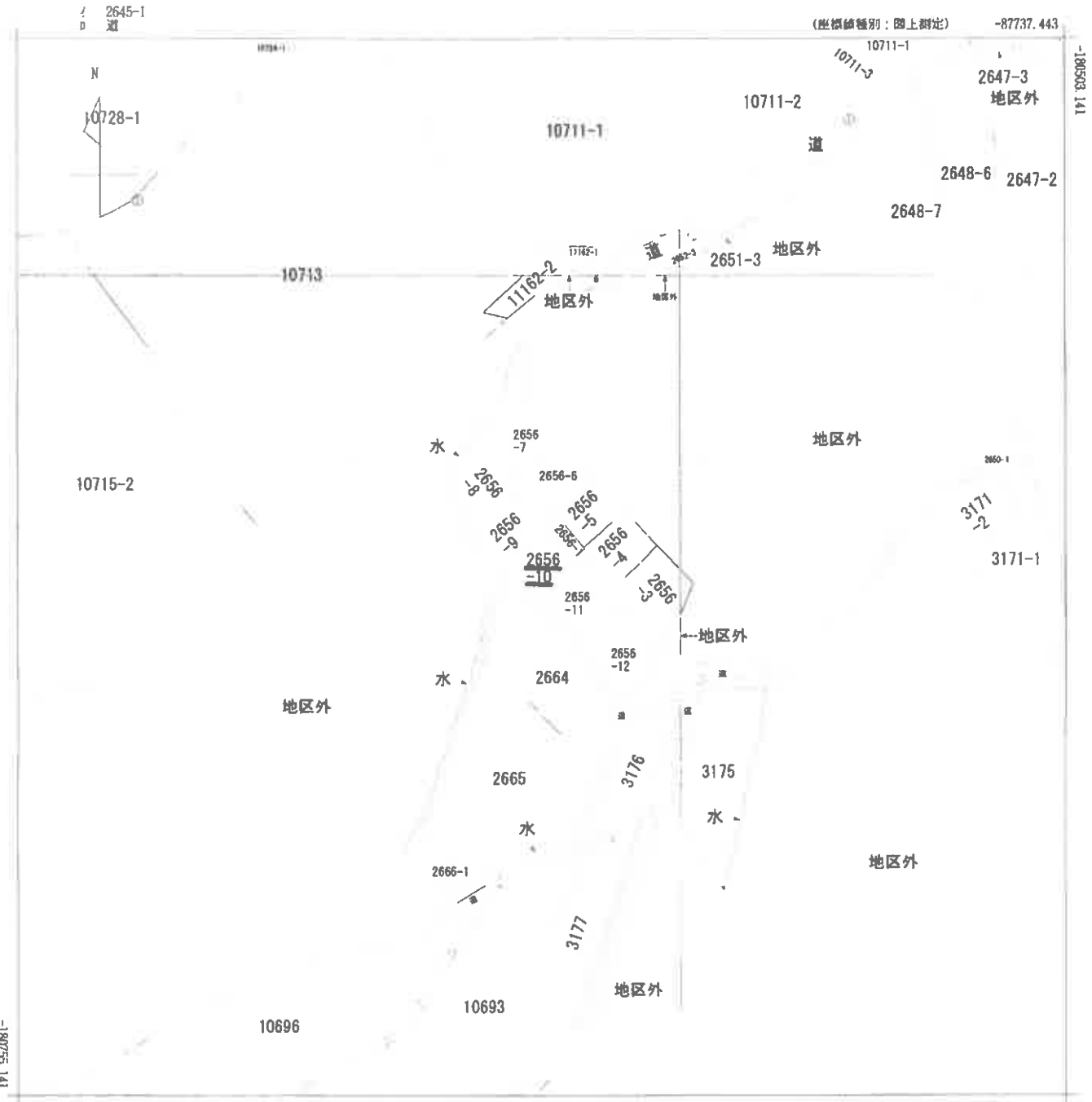
第7 附属資料の表示

- 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



位置図

長門市役所「白図」1:10,000



-87987 443 (座標値種別：図上測定)		地番区域見出		三隅下	
-------------------------	--	--------	--	-----	--

請求部	所在	長門市三隅下字向山				地番	2656番10			
出力縮尺	1/1000	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	昭和46年12月			備付年月日(原図)	平成4年11月30日			補記事項		

縮小【A3→A4】

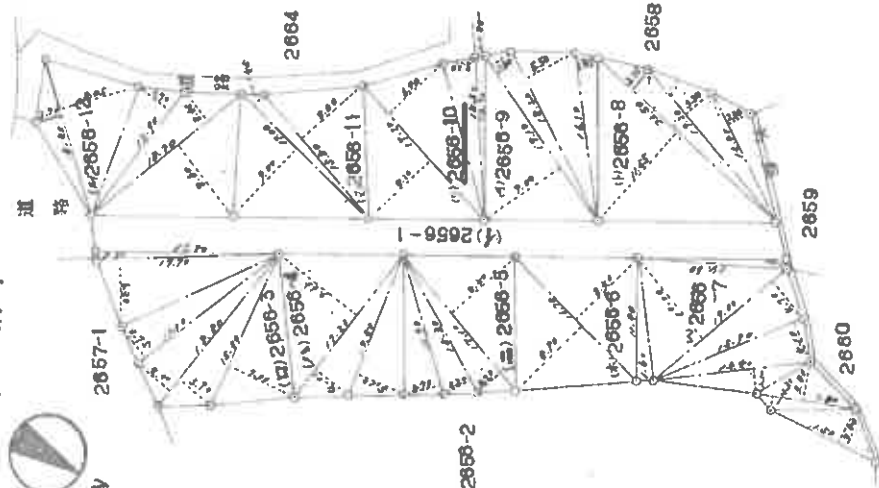
土地所在圖 地積測量圖

民國三十四年七月十八日登記

地番	2650-3, 4, 5, 6, 7. 8, 9, 10, 11, 12
----	---

土地の所在
大津郡三隅町大字三隅下字何山

下關市三門

人
世
中

政權圖表

縮尺 $1/500$

山口県土地家屋調査士会 用紙

作製者

縮小【A3→A4】

各階平面図

227246

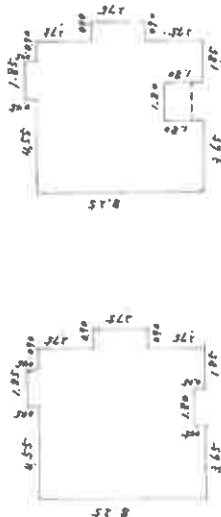
家屋番号 2656-10

建物図面
(各階平面図)

建物の所在 大津郡三隅町大字三隅下字 向山 2656番地 10

長門市三隅下

昭和57年6月16日 登記

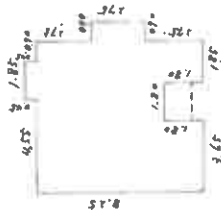


1 階

床面積

$1.85 \times 0.45 = 0.8325$
 $8.25 \times 3.65 = 30.1125$
 $7.80 \times 1.80 = 14.0400$
 $8.25 \times 1.85 = 15.2625$
 $3.75 \times 0.90 = 3.3750$
計 62.7225 m^2

床面積 62.72 m^2



2 階

床面積

$1.85 \times 0.45 = 0.8325$
 $8.25 \times 3.65 = 30.1125$
 $6.45 \times 1.80 = 11.6100$
 $8.25 \times 1.85 = 15.2625$
 $4.75 \times 0.90 = 4.2750$
計 60.2925 m^2

床面積 60.29 m^2



(地籍図勒子 K 41)

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】



写真撮影位置

【図面名称】

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、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和6年（ケ）第33号

【物件番号】

1・2

【作成者】

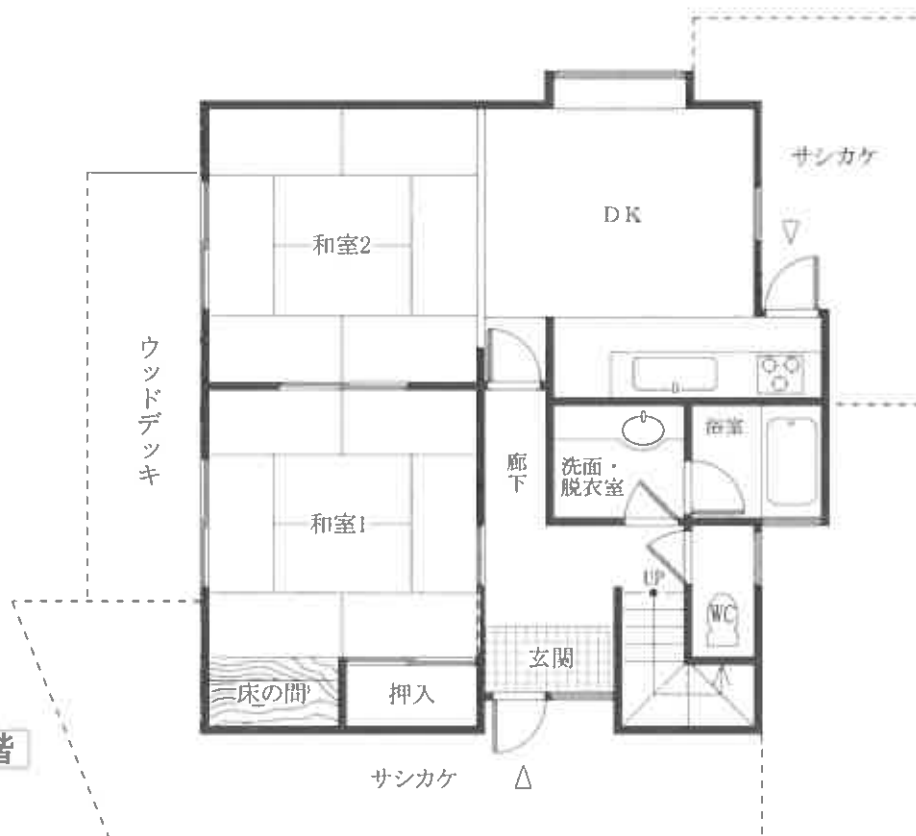
評価人

【縮尺】

約1/250



2階



1階



【図面名称】

建物間取図

※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、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和6年（ケ）第33号

【物件番号】

2

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

現況写真

受命物件

①



受命物件

②

