

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 4 日

山口地方裁判所下関支部

裁判所書記官 澤 田 辰 也

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 1 0 月 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 1 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 0 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 山口地方裁判所下関支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 山口地方裁判所下関支部
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 3 3 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 9 月 2 4 日から当庁不動産競売係に備え置きます。	



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）
1～3	3,932,000 3,145,600	一括	786,400	21,763	4,023
1	91,000				
2	1,213,000				
3	2,628,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 下関市長府松原町
地 番 2 8 5 3 番 1
地 目 宅地
地 積 3 5 . 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

- 2 所 在 下関市長府松原町
地 番 2 8 5 3 番 2 6
地 目 宅地
地 積 9 1 . 8 7 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 下関市長府松原町 2 8 5 3 番地 2 6
家屋 番号 2 8 5 3 番 2 6
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 5 . 6 0 平方メートル
2 階 3 5 . 3 2 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 2 0 日

山口地方裁判所下関支部

裁判所書記官 澤 田 辰 也

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】

B が占有している。同人の賃借権は、正常なものとは認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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」もご覧ください。
- 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 下関市長府松原町

地 番 2 8 5 3 番 1

地 目 宅地

地 積 3 5 . 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 下関市長府松原町

地 番 2 8 5 3 番 2 6

地 目 宅地

地 積 9 1 . 8 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 下関市長府松原町 2 8 5 3 番地 2 6

家屋 番号 2 8 5 3 番 2 6

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 5 . 6 0 平方メートル
2 階 3 5 . 3 2 平方メートル

所有者 A



令和6年（ヌ）第6号
令和7年1月29日受理
令和7年3月24日提出

現況調査報告書

山口地方裁判所下関支部

執行官 金川直樹

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 下関市長府松原町
地 番 2 8 5 3 番 1
地 目 宅地
地 積 3 5 . 3 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 下関市長府松原町
地 番 2 8 5 3 番 2 6
地 目 宅地
地 積 9 1 . 8 7 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 下関市長府松原町 2 8 5 3 番地 2 6
家屋 番号 2 8 5 3 番 2 6
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 5 . 6 0 平方メートル
2 階 3 5 . 3 2 平方メートル
所有者 A

(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり			
住 居 表 示		山口県下関市長府松原町 3 番 3 号付近			
土 地		物件 1			
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐				
	☒ 1 4 条地図のとおり ☐ 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 ☐				
	占有者及び占有状況 ☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が通路として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項					
執行官保管の仮 処 分		☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
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			
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)

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		山口県下関市長府松原町3番3号	
土 地		物件2	
現 況 地 目	■宅地（物件2） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）		
形 状	■14条地図のとおり □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 □		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件2土地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			
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が異なる（□主である建物 □附属建物） □種 類： □構 造： □床面積：		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	■ない □ある { 種 類： 構 造： 床面積：		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	□建物所有者 ■その他の者（B） 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 ■「執行官の意見」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			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 保管開始日 令和 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)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者B	1 本件建物は、私が賃借権に基づいて占有しています。 2 賃貸借契約は口頭で契約したので、契約書等の書面はありません。 3 現況調査には立ち会う予定であり、賃貸借契約の内容の詳細は、その際にお話しします。 (令和7年2月4日電話聴取) 4 本件建物には居住していませんが、泊まったことは何度かあります。 5 本件建物内にある動産は、私の物です。 (令和7年2月27日電話聴取)
■債務者A	1 本件土地・建物は、私が本件物件を購入した当初から、Bに賃貸しています。 賃貸借契約は口頭で契約したので、契約書はありません。 2 本件土地建物は、もともと、私の意思で購入したものではなく、Bから頼まれて私の名義で購入したもので、購入資金もBが用意しました。ですので、Bとの間で賃料の授受はありません。 3 本件建物のリフォームは、Bが費用を支出して行ったものだと思いますが、詳しいことは知りません。 4 本件物件の固定資産税は名義人である私宛てに納付書が送られていますが、Bが支払うとの約束でしたので、私はその支払いをしていません。 (当職の照会に対する回答書及び令和7年3月3日口頭聴取の要旨)

(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

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 関係人の陳述及び本件建物内の動産類や郵便物等の状況から、本件物件は、占有者Bが動産類を置いて占有しているものと認められる。
- 3 占有者Bの占有権原につき、B及び債務者Aのいずれも、賃借権に基づく占有である旨を陳述しているが、Aの陳述によれば、本件物件はAがBから頼まれてAの名義で購入したもので、購入資金もBが用意し、賃料の授受も行われていないこと、Aがその詳細を知らないまま本件建物内各所の床板や壁クロスの張り替え、間仕切りの撤去など規模の大きなリフォームが行われている形跡があることなどから、Bは実質的には所有者として占有しているものと認められる。
- なお、Bは、賃借権に基づき占有している旨のみを主張し、契約内容等の詳細は現況調査に立ち会って説明する旨を述べたものの、Bが希望した時期に現況調査期日を変更したにもかかわらずBは現況調査に立ち会わず、当職の照会に対する回答もしないため、Bの主張の詳細は不明である。
- 4 3記載のとおり、本件建物内の床板や壁クロスの張り替え、間仕切りの撤去などのリフォームが行われた形跡があり、Aの陳述によれば、リフォームはBが行ったものであると思われるが、リフォームに要した費用やリフォームの内容等の詳細については、Aは知らない旨を述べ、Bの陳述も得られなかったため、不明である。
- 5 本件土地の形状は、現地での概測の結果、14条地図及び土地建物位置関係図のとおりであると思われる。
- 6 物件2土地北西角付近（地番2853番28土地との境界付近）にポールがある。
- 7 上記意見は、あくまでも現況調査時に得られた関係人の陳述に基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵その他の権利関係を確定させるものではない。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月30日(木)	執行官室	下関市役所に問取図請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送
7年2月3日(月) 9:25~9:26	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書等交付申請
7年2月3日(月) 16:30~16:32	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書等受領
7年2月4日(火) 16:25~16:29	執行官室	占有者Bから聞き取り(電話)
7年2月10日(月) 15:45~16:20	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年2月17日(月)	執行官室	債務者A及び占有者Bに対し、現況調査期日(3/3 (月)13:00) 通知書・照会書郵送
7年2月28日(金) 12:10~12:15	執行官室	占有者Bから聞き取り(電話)
7年2月28日(金)	執行官室	占有者Bの申出による変更後の現況調査期日(3/11 (火)15:00) 通知書郵送
7年3月3日(月) 9:00~9:10	執行官室	債務者Aから聞き取り(口頭)
7年3月11日(火) 15:00~15:10	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
7年3月11日(火)	執行官室	占有者Bに対し現況調査実施通知書郵送

(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測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

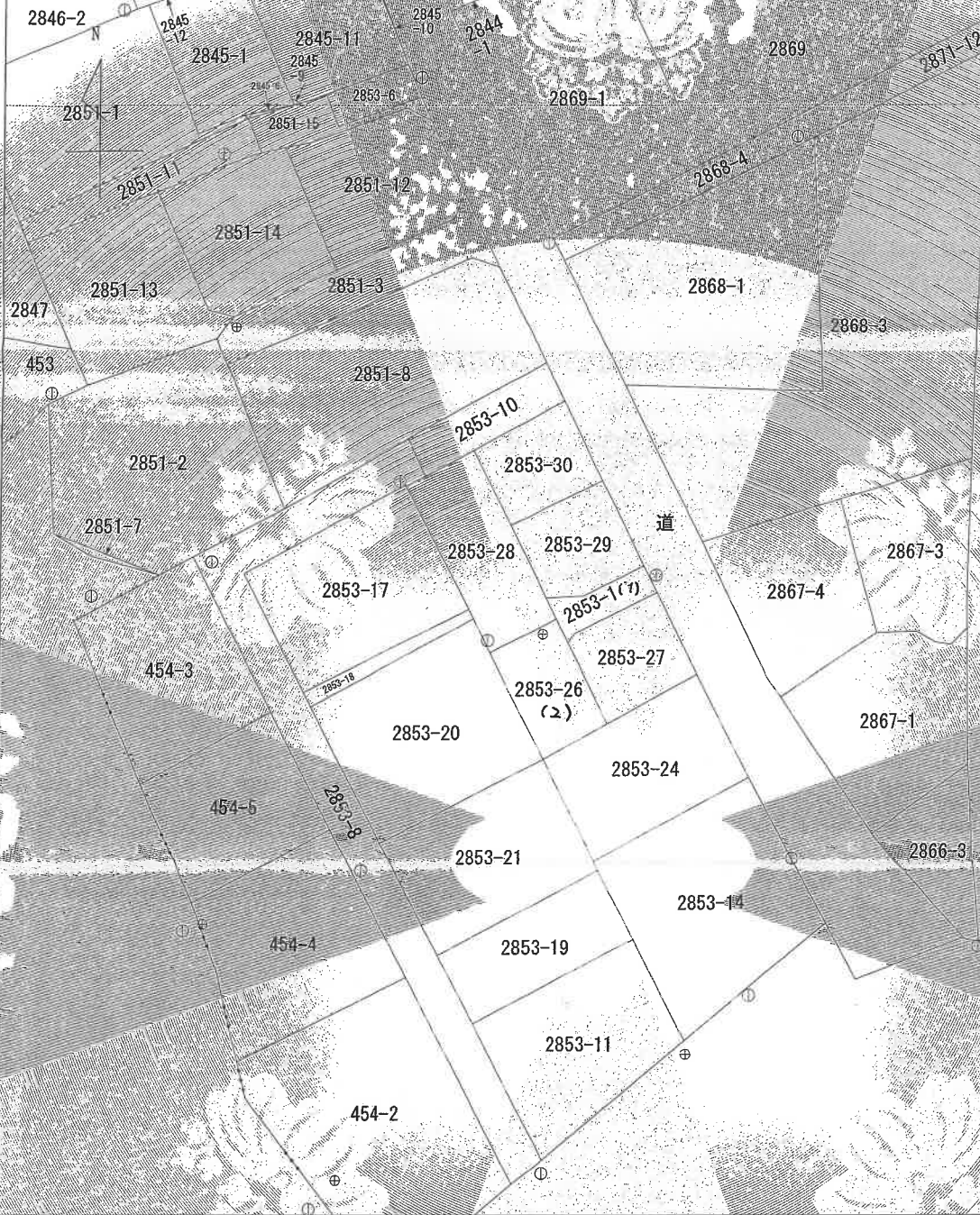
☒ 令和7年3月11日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠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)



-108734.095

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

長府松原町

請求部	所在	下関市長府松原町				地番	2853番1			
出力縮	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					備付年月日(原図)	平成14年6月15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。

縮小 (A3-A4)

令和7年2月3日
山口地方方法務局下関支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和55年5月29日

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。
令和7年2月3日 山口地方建設局下関支局

(登録)

各階平面図

建物図面

(各階平面図) 55.5.23

家屋番号 28553-26

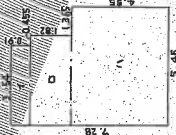
建物の所在 下関市大下町字松原26番地26 松原町

(一階)

床面積

- 1 3.64 × 0.91 = 3.3124
- 2 4.095 × 1.82 = 7.4529
- 3 5.46 × 4.55 = 24.8430

計 35.6083m²

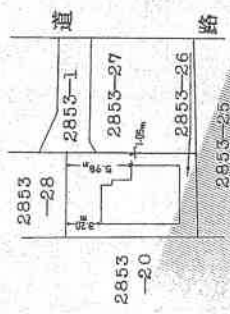


(二階)

床面積

- 1 1.82 × 0.30 = 0.5460
- 2 3.64 × 2.73 = 9.9372
- 3 5.46 × 4.55 = 24.8430

計 35.3262m²



2040019

作製者

土地調査

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

山口県土地家屋調査士会用紙



※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向

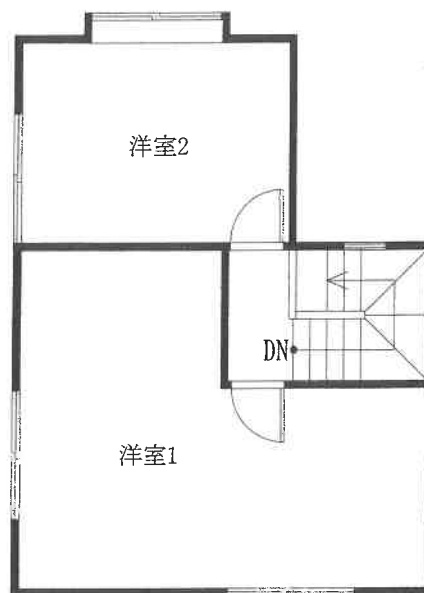


写真撮影位置

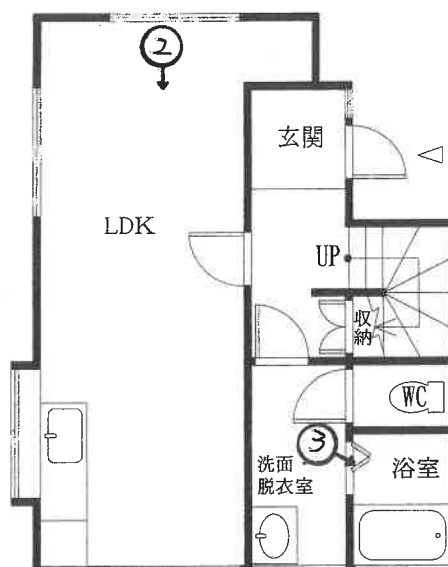
【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図	令和6年（又）第6号	1～3	評価人	約1/250

※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。

2階



1階



※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向



【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（又）第6号	3	評価人	約1/100



写真 1

本件建物の外観



写真 2

1 階
LDK



写真 3

1 階
浴室

令和6年（ヌ）第6号

令和7年3月11日現地調査

令和7年4月2日評価

山口地方裁判所 下関支部 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 4,138,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 95,000円
物件 2 (土地)	金 1,277,000円
物件 3 (建物)	金 2,766,000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 地番 地目 地積	下関市長府松原町 2853番1 宅地 35.36㎡	雑種地
2	所在地 地番 地目 地積	下関市長府松原町 2853番26 宅地 91.87㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市長府松原町2853番地26 2853番26 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 35.60㎡ 2階 35.32㎡	
番号	特記事項		
1・2	・ 本件土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図のとおりである。 ・ 物件1の土地については、共有持分を売却の対象としている。 ・ 物件1土地の共有持分は、2分の1である。		
3	・ 本件建物については、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2）

位置・交通	J R山陽本線『長府』駅の南方約3.4km 【道路距離】 『松原』バス停の北西方約120m 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅を主体とした国道背後の住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 40% 200% — 長府外浦海岸風致地区（高さ制限15m） 居住誘導区域内 都市機能誘導区域外
画地条件	規模 91.87㎡ 形状 長方形 接面状況 中間画地	間口 約2.5m 奥行 約7.5m 地勢 概ね平坦地
接面道路の状況	北東側幅員約3mの私道※ ¹ に等高接面する。 ※ ¹ 共有私道：物件1（地番：2853番1）	
土地の利用状況等	本件土地は物件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（特記事項のとおり） ガス配管：あり 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が存在することを示す端緒は発見されなかった。よって、土壌汚染の可能性は低いものと推測されるが、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。ただし、埋蔵文化財包蔵地「松原遺跡」に近接するため、注意を要す（下関市教育委員会の回答）。	
特記事項	・対象地の南西側にはコンクリート擁壁がある。 ・上水道は対象地東側の市道に本管が敷設されており、物件1土地を通して本件土地に引き込まれている。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通		
付近の状況		
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	
画 地 条 件	規 模 35.36㎡ 形 状 概ね長方形	
接面道路の状況	市道「長府松原町2号線」に接続している。	
土地の利用状況等	物件2土地及び隣地（2853番28）への進入路として利用されている。	
供給処理施設		
特 記 事 項	物件1土地の共有持分は、2分の1である。	

3. 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 用年数	建築年月日（登記）：昭和55年5月23日新築 経過年数：約 45 年 経済的残存耐用年数：約 10 年
仕 様	構 造：木造 2階建
	屋 根：セメント瓦葺
	外 壁：吹付タイル等
	内 壁：クロス等
	天 井：クロス等
	床：フローリング等
	設 備：電気、給排水、トイレ、ガス給湯器等
	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：居宅 間取り：附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・建物内部は大規模なリフォーム工事が行われており、トイレ、ユニットバス等の設備も交換されている。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、害虫被害、アスベスト含有材の有無等を含む）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、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/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 カ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×カ=オ
1	44,900	20 / 100	35.36	1 / 2	159,000

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
2	44,900	86 / 100	91.87	100 / 100	3,547,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示価格 下関 ー 28

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $54,800 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 122 = 44,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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	物件2
共有私道	20 / 100	100 / 100
間口狭小	100 / 100	90 / 100
高低差	100 / 100	95 / 100
相乗積	20 / 100	86 / 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
3	250,000	70.92	0.18	3,191,000

イ 現況延床面積：公簿面積による。

ウ 現価率：

- ・残価率 ： 0% ・経済的全耐用年数 ： 55 年
- ・経過年数 ： 45 年 ・経済的残存耐用年数： 10 年
- ・観察減価率 ： 0%

上記数値等により、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{※現価率} = & \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 10\text{年} / \text{経済的} \\ & \text{全耐用年数 } 55\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 0\%) = \underline{\underline{0.18}} \end{aligned}$$

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
2	3,547,000	40%	法定地上権	1,419,000

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	159,000	▲ 0		1.00	0.60	95,000
2	3,547,000	▲ 1,419,000		1.00	0.60	1,277,000
3	3,191,000	+ 1,419,000	1.00	1.00	0.60	2,766,000
一 括 価 格 (合 計)						4,138,000

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【 下関 － 28 】

所 在 : 下関市長府新松原町45番「長府新松原町3-37」

価 格 : 54,800円/㎡

位 置 : JR山陽本線「長府」駅から3.5kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 279㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 道 路 : 北側8m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第二種低層住居専用地域

(建蔽率 60% 、 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 : 202,542 円

物件2 : 2,749,485 円

物件3 : 964,488 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、1/2,500)

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

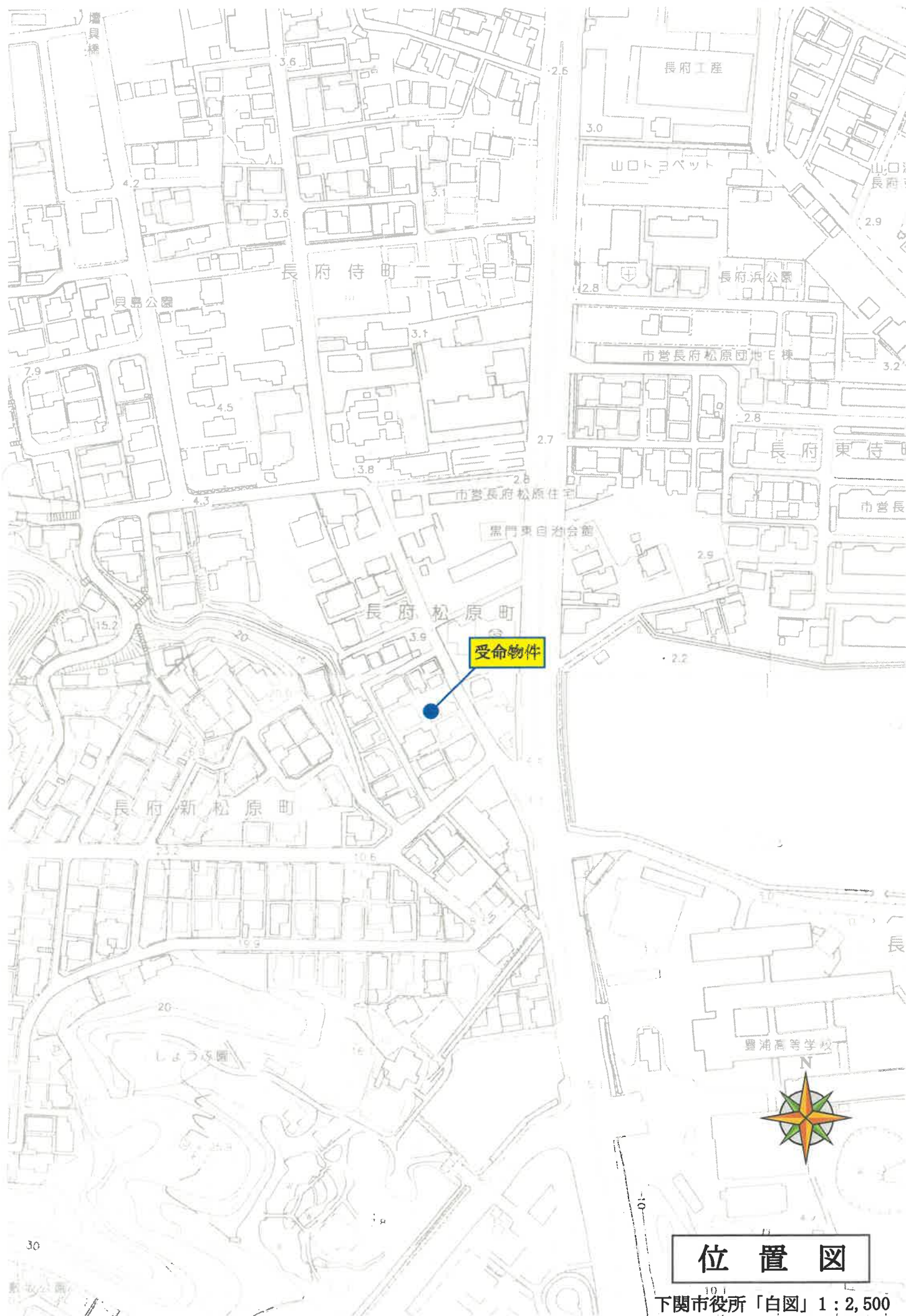
5 建物間取図

6 現況写真



位置図

下関市役所「白図」1 : 10,000





登記年月日：昭和55年5月23日

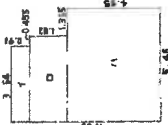
各階平面図

建物図面
(各階平面図) 25.5.23

家屋番号 2853-26

建物の所在 下関市大字豊南村字松原-2853番地26 豊南松原町

(一階)



床面積

- 1 3.64 × 0.91 = 3.3124
- 2 4.095 × 1.82 = 7.4529
- 3 5.46 × 4.55 = 24.8430

計 35.6083 m²

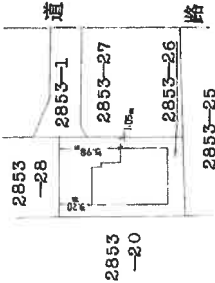
(二階)



床面積

- 1 1.82 × 0.30 = 0.5460
- 2 3.64 × 2.73 = 9.9372
- 3 5.46 × 4.55 = 24.8430

計 35.3262 m²



2046649

作製者

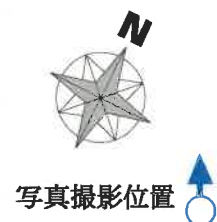
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

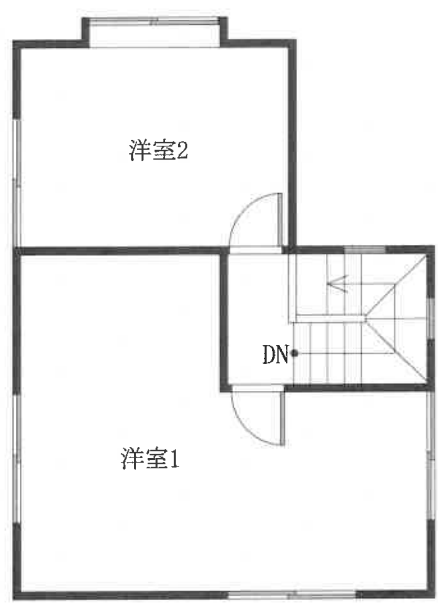
山口県土地家屋調査士会用紙

縮小【A3→A4】



【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
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。	令和6年（又）第6号	1～3	評価人	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（ヌ）第6号	【物件番号】 3	【作成者】 評価人	【縮尺】 約1/100
-----------------	---	----------------------	-------------	--------------	----------------

現況写真

①



②



山口地方裁判所 下関支部 御中

評価人 不動産鑑定士

原田 邦夫

補 充 書

事件番号令和6年（ヌ）第6号に係る不動産の評価につき、下記の事項を考慮した場合の評価額をここに補充するものである。

記

第1 評価にあたり考慮すべき事項

1. 本件建物については賃借権の主張がなされているものの、本評価においては当該賃借権を引き受けない前提で評価を行っている。
当該権利関係の詳細は現時点では確定していないため、買受人においては買受後の利用に際し留意が必要である。
ついては、当該事情による市場性の減退を考慮した場合の評価額を補充するものである。

第2 評価額

一括価格	
金 3,932,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 91,000円
物件 2 (土地)	金 1,213,000円
物件 3 (建物)	金 2,628,000円

第3 評価額算出の過程

1. 評価額の判定

① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価 格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	159,000	▲ 0		0.95	0.60	91,000
2	3,547,000	▲ 1,419,000		0.95	0.60	1,213,000
3	3,191,000	+ 1,419,000	1.00	0.95	0.60	2,628,000
一括価格(合計)						3,932,000

ア 基礎となる価格： 令和7年4月2日付原評価書のとおり。

イ 土地利用権等価格の控除及び加算： 令和7年4月2日付原評価書のとおり。

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 第1評価にあたり考慮すべき事項欄記載の市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正： 不動産競売市場の特殊性等を考慮した。