

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月27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 9月11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月24日 午前10時00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10月 8日 午前10時00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27日から当庁不動産競売係に備え置きます。	



913

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	5,019,000 4,015,200	一括	1,003,800	36,528	6,648
1	2,206,000				
2	2,813,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 下関市古屋町一丁目
地 番 1 0 7 7 6 番 4
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 8 0 平方メートル
- 2 所 在 下関市古屋町一丁目 1 0 7 7 6 番地 4
家屋 番号 1 0 7 7 6 番 4
種 類 共同住宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 3 1 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, 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 2】

賃借権 (不明)

範 囲 1 0 1 号室

賃借人 A

賃借権の存否 (占有権原の存否, 占有権原の種別) は不明であるが, 最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

賃借権

範 囲 1 0 2 号室

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 3 万 8 0 0 0 円

敷 金 7 万 6 0 0 0 円

上記賃借権は最先の賃借権である。売却基準価額は, 上記敷金の返還義務を考慮して定められている。

賃借権

範 囲 2 0 1 号室

賃借人 C

期 限 令和 7 年 6 月 3 0 日

賃 料 4 万円

敷 金 なし



上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲 202号室
賃借人 D
期 限 令和7年6月30日
賃 料 4万円
敷 金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 下関市古屋町一丁目 |
| | 地 番 | 1 0 7 7 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市古屋町一丁目 1 0 7 7 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 0 7 7 6 番 4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第2号
令和7年3月24日受理
令和7年 5 月 19 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 | 下関市古屋町一丁目 |
| | 地 番 | 1 0 7 7 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1. 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市古屋町一丁目 1 0 7 7 6 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 0 7 7 6 番 4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9. 5 6 平方メートル
2 階 6 9. 5 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県下関市古屋町一丁目2番7号		
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	☒ 14条地区のとおり ☒ 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 上記の者が本土地上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： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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 居宅 として使用している。 ☒ 「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			
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
(2枚目)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	Aが動産類を残置して占有していると思われる。
2	☐ 全部 ☒ 102号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	11・5・5 自 11・5・5 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 76,000 円	共益費 1,000 円 駐車場代 2,000 円
2	☐ 全部 ☒ 201号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	15・9・24 自 5・7・1 至 7・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 202号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成19年頃 自 5・7・1 至 7・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■C (201号室占有者)	1 201号室は私が賃借して単身で居住しています。 2 賃料は月4万円を支払っています。平成15年9月24日から住んでおり、現在の契約期間は令和5年7月1日から令和7年6月30日までです。 本件建物の前所有者に差し入れていた敷金は、所有者が現在の所有者に変わった際に前所有者から返還を受けました。現在の所有者（賃貸人）に差し入れている敷金はありません。 以前は駐車場を使用していましたが、現在は使用していません。 3 101号室に入居していた人は退去していますが、ゴミを残しているらしく、虫が発生して迷惑しています。 4 102号室には入居者がおり、本件建物の入居者の中では、102号室の入居者が一番長く住んでいると思います。102号室の入居者の氏名は分かりません。 5 本件建物は老朽化しており、床が少し傾いています。 6 所有者は本件建物を管理せず放置状態ですので、入居者はいろいろと困っています。 (令和4年4月17日及び同年5月15日各口頭聴取)
■D (202号室占有者)	1 202号室は私が賃借して単身で居住しています。 2 賃料は月4万円を支払っています。平成19年頃から住んでおり、現在の契約期間は令和5年7月1日から令和7年6月30日までです。 本件建物の前所有者に差し入れていた敷金は、所有者が現在の所有者に変わった際に前所有者から返還を受けました。現在の所有者（賃貸人）に差し入れている敷金はありません。 駐車場は使用していません。 3 102号室には入居者がおり、本件建物の入居者の中では、一番長く住んでいると思います。102号室の入居者の氏名は分かりませんが、日中は不在で、いつもは午後6時過ぎ頃に帰宅しておられるようです。 4 本件建物は老朽化しており、床が少し傾いているほか、壁にヒビが入っている箇所があります。階段も老朽化しており、上がり下りするのが恐く感じています。 5 本件建物に設置されている共用のブースターの使用料金が未納になっていたためテレビを見ることができなくなったので、仕方なく、私が料金を支払っています。使用料金は月額669円で、本年5月分から支払っています。 6 本件建物を管理している専門の管理会社はなく、所有者による管理もされていない状況なので、困っています。 (令和4年4月17日及び同年5月15日各口頭聴取)

(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)

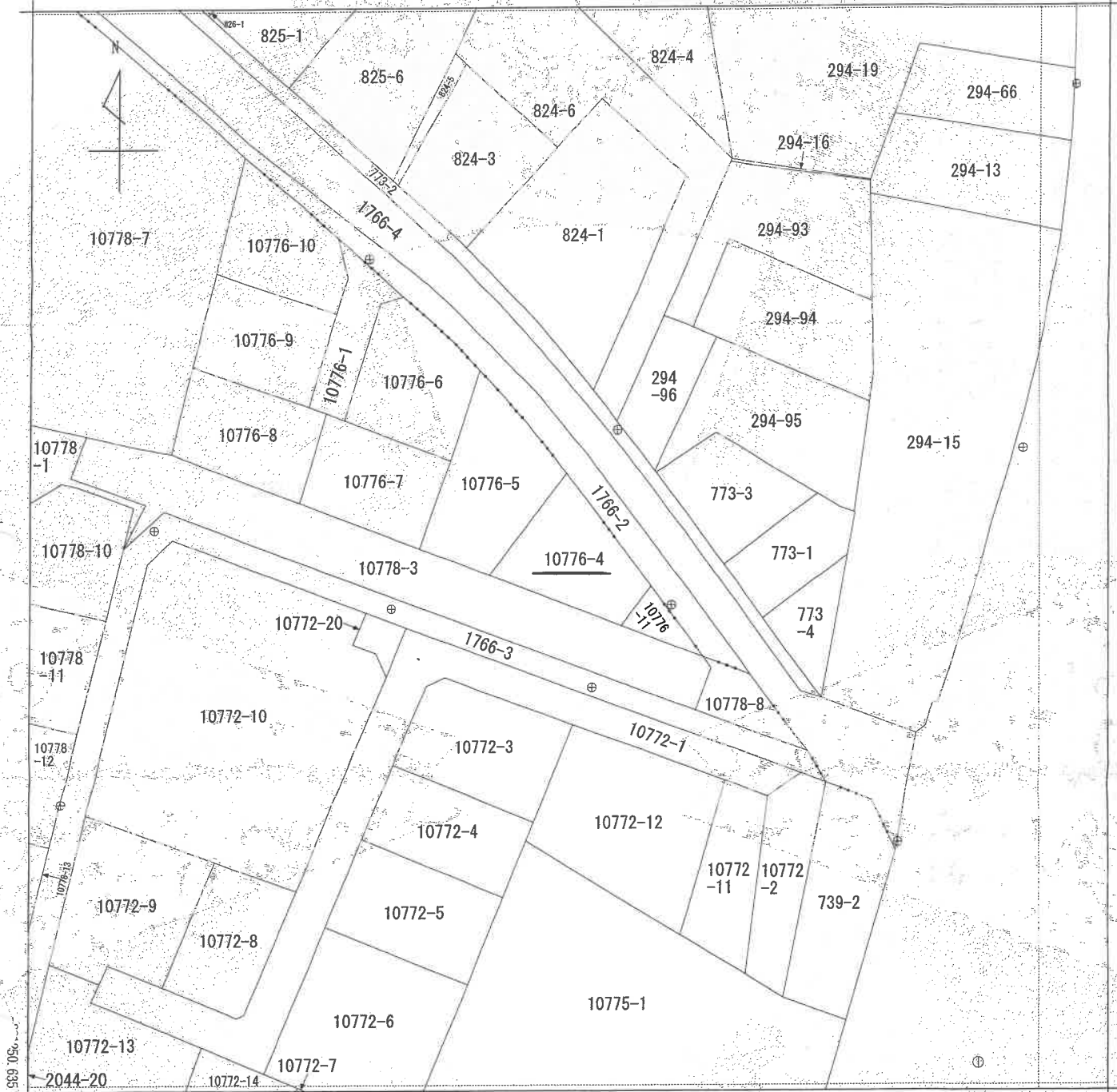
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、関係人の陳述、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 本件現況調査に当たり、債務者兼所有者の本店所在地宛てに現況調査日時通知書・照会書を郵送したが「あて所に尋ねあたりません」との理由により届かなかったため、債務者兼所有者の陳述を得ることができなかった。
- 3 令和7年5月15日に物件所在地に臨場した際、101号室は不在で施錠されていたため、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて101号室に立ち入った。
- 5月15日の臨場に先立って101号室のドアポストに照会書、現況調査日時通知書を差し入れておいたが、101号室の入居者からの応答はなく、現況調査にも立ち会わなかったため、101号室の入居者の陳述を得ることはできなかった。Cの陳述によれば、101号室の入居者は退去したらしく、5月15日に室内に立ち入った際の室内の状況に生活感が感じられなかったこと、電気供給契約に関する照会結果などから、Cの陳述のとおり、101号室に現に居住している者はいないと思われるが、室内には多量の動産類や廃棄物が残置されたままであり、A宛ての郵便物が存在していること、本件物件について先に行われた令和4年（ケ）第18号不動産競売事件の現況調査報告書によれば、同事件の現況調査時の101号室の占有者はAであったことなどから、101号室は、Aが動産類を残置して占有しているものと認めた。
- 4 令和7年5月15日に物件所在地に臨場した際、102号室は不在で無施錠であったため、立会人を立ち合わせて室内に立ち入った。
- 5月15日の臨場に先立って102号室のドアポストに照会書、現況調査日時通知書を差し入れておいたが、102号室の入居者からの応答はなく、現況調査にも立ち会わなかった。そのため、102号室の入居者の陳述を得ることはできなかったが、C及びDの陳述によれば、102号室の入居者は、CやDよりも長く入居していること、102号室に立ち入った際の室内の状況に生活感が感じられたこと、室内にB宛ての郵便物が存在したこと、令和4年（ケ）第18号不動産競売事件の現況調査報告書によれば、同事件の現況調査時の102号室の占有者はBであり（もっとも、令和4年（ケ）第18号事件の現況調査報告書には102号室の占有者の氏名はEと記載されているが、電気供給契約に関する照会結果及び本現況調査時に室内にあった郵便物の宛名からすると、102号室の占有者の氏名はBであり、BとEは同一人物であると思われる。）、その占有権原の内容は3枚目に記載したとおりの内容であったことから、102号室の占有者及び占有権原の内容は3枚目記載のとおりと認めた。
- 5 201号室の占有者及びその占有権原の内容は、令和7年4月17日及び同年5月15日に臨場した際のCの陳述及び提示された賃貸借契約書の内容から、3枚目記載のとおりと認めた。
- 6 202号室の占有者及びその占有権原の内容は、令和7年4月17日及び同年5月15日に臨場した際のDの陳述及び提示された賃貸借契約書の内容から、3枚目記載のとおりと認めた。
- 7 本件建物は築後38年が経過した建物であり、C及びDが陳述したとおり、全体的に老朽化が進行しているものと見受けられる。
- 8 現地での概測の結果、本件土地の形状は、概ね14条地図のとおりであると思われる。
- 9 102号室周辺の本件土地上に多量の動産類（簡易物置など。）が置かれている。
- 10 本件土地が接する地番1766番2、地番1766番4、地番773番2の土地は、いずれも下関市所有の公衆用道路である。
- 11 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等の情報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。

(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
7年3月26日(水)	執行官室	・下関市役所に間取図請求(郵送)
7年3月27日(木)	執行官室	・中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送
7年3月28日(金) 9:20~9:21	山口地方法務局 下関支局	・登記事項証明書等交付請求
7年3月28日(金) 15:59~16:02	山口地方法務局 下関支局	・登記事項証明書等受領
7年4月7日(月) 9:01~9:02	山口地方法務局 下関支局	・登記事項要約書交付請求
7年4月7日(月) 13:06~13:08	山口地方法務局 下関支局	・登記事項要約書受領
7年4月17日(木) 15:45~17:00	物件所在地	・物件確認、写真撮影 ・C及びDから聞き取り(口頭)・照会書交付 ・101号室、102号室のドアポストに照会書差し入れ
7年4月25日(金)	執行官室	・債務者兼所有者の本店所在地宛てに現況調査日時 通知書・照会書郵送 ➡ 「あて所に尋ねあたりません」との事由により返戻 ・Cに対し現況調査日時通知(電話及び通知書郵送) ・Dに対し現況調査日時通知(電話) ・102号室入居者宛てに現況調査日時通知書・照会書郵送 ➡ 名宛人を「E」と記載して送付したところ、「あて所に尋ね あたりません」との事由により返戻
7年5月8日(木) 10:32~10:37	物件所在地	101号室、102号室のドアポストに現況調査日時 通知書を差し入れ
7年5月15日(木) 15:05~15:45	物件所在地	物件調査(評価人・立会人・解錠技術者同行)、写真 撮影、C及びDから聞き取り(口頭)
(特記事項) ■ 令和7年5月15日 101号室は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて室内に立ち 入った。 102号室は不在で施錠されていなかったため、立会人を立ち会わせて室内に立ち入った。		

(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)



-114741.900 (座標値種別：測量成果)



請求部分	所 在 下関市古屋町一丁目					地 番 10776番4			
出力縮	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					備付年月日(原図)			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。

令和7年3月28日
山口地方法務局下関支局
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

小 (A3-A4)

(7 枚目)

公用

令和7年3月28日

山口地方法務局下関支局

제품 소개

圖小 (A3-A4)

地 番
山776-4, 山776-11

土地の所在

観点名	地	景観様相	① 79-4			
			X 座標	Y 座標	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_{(X_{n+1}-1) - Y_{(X_{n+1}-1)}}$
2860	⑤	アルミプレート	-221778.780	-14675.791	1.347	-154473.67477
2864	⑥	木質葺	-221190.335	-14608.777	-17.710	2031138.40670
2872	⑦	木質葺	-221196.450	-14673.462	-1.347	154445.15314
K1	⑧	アルミプレート	-221191.338	-14670.023	17.710	2030806.10730
		倍傾斜				323.680177
	⑨	木質葺				151.8040885
		木質葺				151.8040885

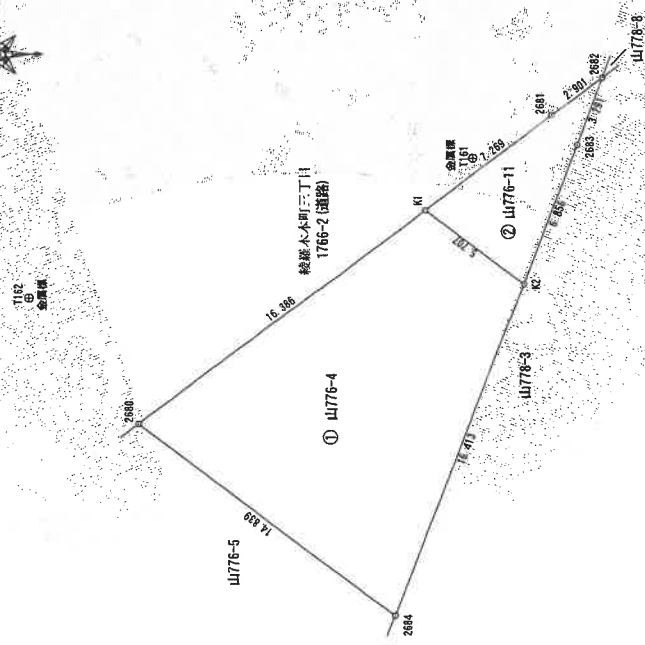
源地名	地番	⑦ 775-11	Y 座標	Y 座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y (X _{n+1} -X _{n-1})
源点	アルミプレート ㊦	221191.338	-14670.023	1.283	-147121.635509	
R1	鉄板	-221196.490	-14673.492	-7.019	804839.023778	
2683	鉄板	221198.955	-14677.064	-8.631	103435.103384	
2682	鉄板	221200.121	-14663.986	1.192	-135532.814162	
2681	鉄板	221197.773	-14655.990	8.195	-938538.573500	
倍面積					55.955551	
面積					27.9577755	
面積					27.95	m

総合計画科	189.8018640 m 2
-------	-----------------

地番	面積
① 776-4	161.8040885 m ²
② 776-11	27.9977755 m ²

对照点	X坐标	Y坐标	距礁	方向角
1162	-221173.733	-114673.923	21.345	162° 51' 53"
1165	-221194.131	-114667.634		

器械点	照准点	测 角	方向角	距 离
1182	1181	0° 00' 00"	462 51' 53"	21.345
	2680	66° 26' 13"	229 18' 06"	7.740
2684	2683	31° 31' 22"	229 23' 15"	22.462
k2	k1	15° 58' 29"	174 50' 52"	22.762
	k1	5° 02' 33"	487 54' 26"	18.616
2683	2682	1° 55' 19"	164 47' 12"	26.138
	2681	356° 30' 01"	159 21' 54"	28.197
2681	2682	358° 13' 50"	161 05' 43"	25.411



作成者

(平成 1 年 6 月 24 日作成)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(1) 令和2年1月15日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(9 枚目)

部小 (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。
令和7年3月28日 山口地方方法務局下関支局

登記官

(10 枚目)

請求番号：5-3

(1/2)

A

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

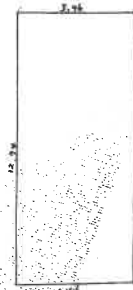
家屋番号 776-4

建物の所在

下関市古庄町一丁目 776番地4

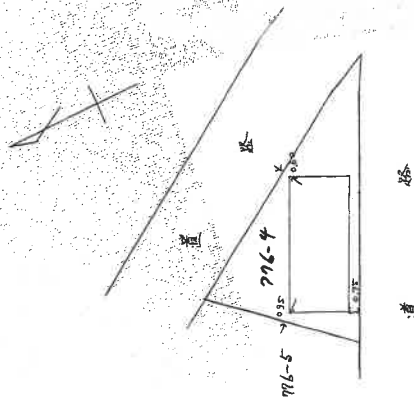
562.2.13

1.2 概略型



面積

12.74 x 5.46 = 69.5604 m²



6100303

作製者 土地家屋調査士

(昭和62年2月5日作成)

申請人

縮尺 1/250

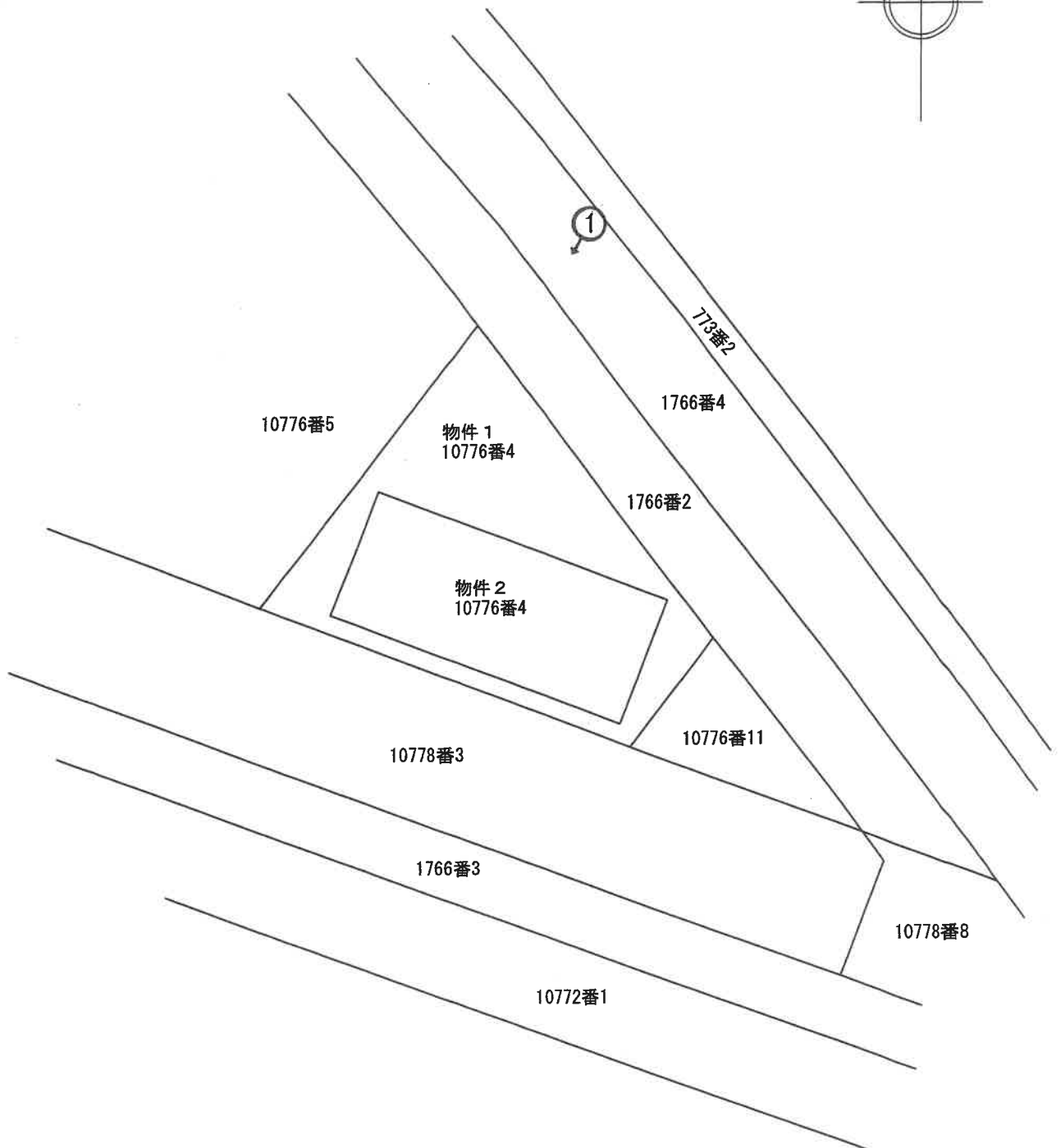
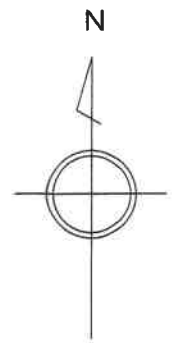
縮尺 1/500

縮小 (A3→A4)

(1) 令和2年1月15日
所在及び家屋番号変更

(1/1 教目)

縮小 (A3→A4)



縮尺：約1/250

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。

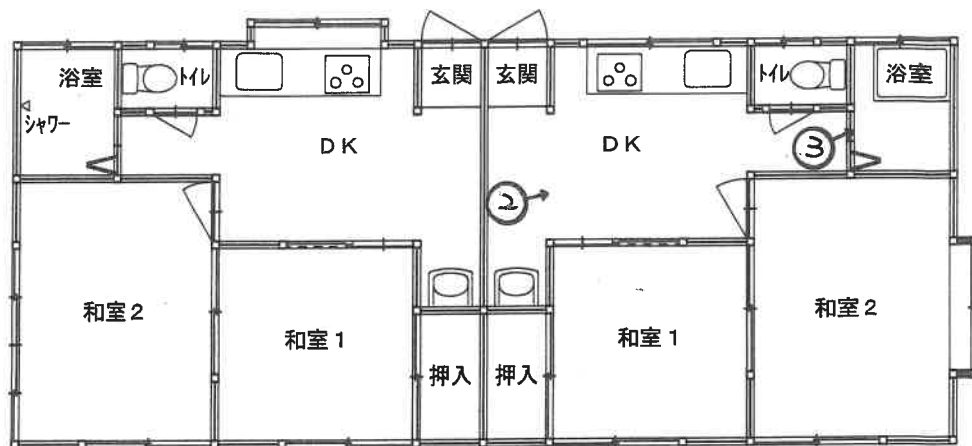
※ 評価人作成図面

 写真撮影位置方向

事件番号

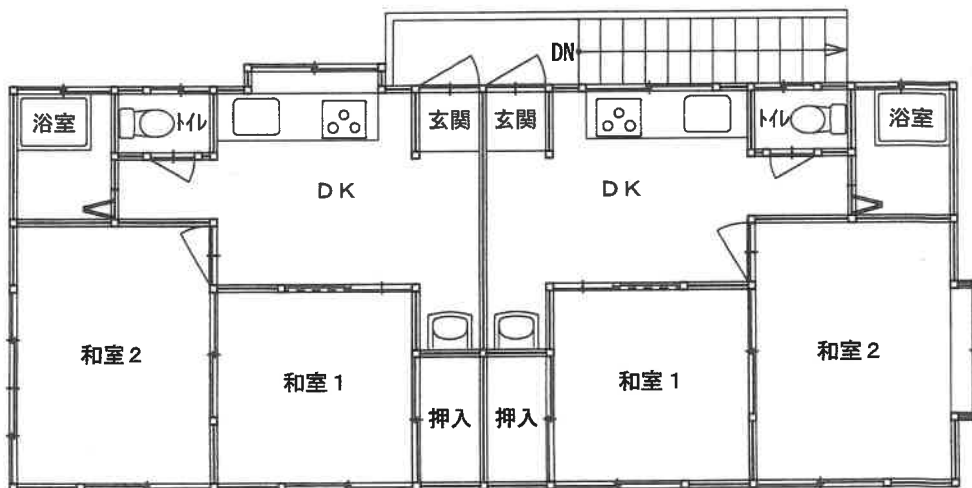
令和7年(ケ)第2号

土地建物位置関係図



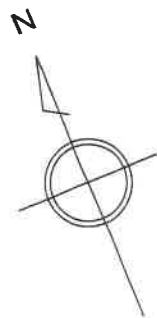
102号室

101号室



202号室

201号室



※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

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(々)第2号	
家屋番号	10776番4	縮尺：約1/100
間 取 図		



写真 1

本件物件の外観



写真 2

101号室
DK



写真 3

101号室
浴室

令和7年(ケ)第2号

令和7年5月15日 現地調査

令和7年5月19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

藤井 正隆

第1 評価額

一括価格			
金 5,095,000 円			
内訳価格			
物件1(土地)	金	2,206,000	円
物件2(建物)	金	2,889,000	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。
- 4 上記金額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

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	下関市古屋町一丁目 10776番4 宅 地 161.80 m ²	左記にほぼ同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	下関市古屋町一丁目10776番地4 10776番4 共同住宅 木造瓦葺2階建 1階 69.56m ² 2階 69.56m ² <u>139.12m²</u>	左記にほぼ同じ
番号	特 記 事 項		
	※法務局備付の公図、地積測量図及び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ているが、土地については地積測量図及び公図のとおりと思われるため、評価においては公簿面積を採用することとした。また本件建物についても概ね建物図面のとおりと思われるため、評価に当たっては公簿面積を採用した。		

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『綾羅木』駅の南西方約620m【道路距離】 最寄バス停『稗田中央』の北方約140m【道路距離】	
付近の状況	対象地はJ R山陰本線『綾羅木』駅の南西方約620m付近に位置し、 県道背後に一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域に存する。	
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	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 宅地造成工事規制区域、居住誘導区域
画地条件	物件1 面積 161.80㎡	間 口 : 約 16.5m 奥 行 : 約 10m 形 状 : ほぼ台形 接 面 状 況 : 角地 地 勢 : 平坦地
接面道路の状況	北東側 幅員 約8m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※建築基準法第42条第1項第1号道路である。 南西側 幅員 約6.5m 舗装 公衆用道路 高低差 約0.5～1m低位 ※建築基準法第42条第1項第2号道路である。	
土地の利用状況等	現状は物件1は物件2の建物の敷地 隣地は一般住宅等 発令外建物 なし	
供給処理施設	上 水 道 : あり 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	※ 埋蔵文化財包蔵地の指定：下関市教育委員会への照会によれば、当該地は周知の埋蔵文化財包蔵地「高山古屋遺跡」の範囲に入っているとの事である。したがって周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内にあることから、土木工事等を行う場合は原則として事前に試掘調査を行い、遺跡が確認された場合は埋蔵文化財保護について協議を行う必要がある。協議の結果、遺跡の記録保存が必要な場合には、発掘調査を行うことになる。しかしながら、現時点において、埋蔵文化財の存否については未調査であるため、実際のところ不明であるが、評価にあたっては周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲に該当するため、当該減価の程度を勘案し、評価するものとする。 ※ 土壌汚染について：下関市環境部環境政策課への照会、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。 ※ 本件土地の102号室の周辺に多量の動産類や簡易な物置等が置かれているが、詳細は不明である。これらの動産類の取り扱い等について十分に留意が必要である。
----------------	--

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(登記簿記載)： 昭和62年2月1日 新築 経過年数： 約38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： 木造2階建
	屋 根： 瓦葺
	外 壁： サイディング等
	内 壁： クロス等
	天 井： クロス等
	床： 畳等
	設 備： 給排水設備、キッチン、トイレ、風呂等
	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： 共同住宅 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	※ 本件建物については築後約38年経過しているが、賃貸共同住宅であり、各室の保守管理の状況等はそれぞれ異なるものと思われるが、本件建物は全般的に老朽化しており、床が少し傾いているとの入居者の陳述がある。また101号室には既に退去している入居者のものと推定される動産等が残置されているので、十分に留意が必要である。また外階段のコンクリート部分の劣化や鉄部の腐食等による劣化が認められるので、十分に留意が必要である。なお、雨漏りその他建物の瑕疵（アスベスト含有建材の有無、配管の状況、設備等の状況、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ので、十分に留意が必要である。

第5 評価額算出の過程

本件評価対象不動産は貸家及びその敷地である。したがって本件においては積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を後記のとおり決定した。

I. 積算価格の試算

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	48,400	95 / 100	161.80	90 / 100	6,696,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 下関(県) -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
 $50,800 \text{ 円/㎡} \times 102.1 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 103 = 48,400 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：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。

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率
画地条件	形状	▲ 5 95 / 100
画地条件	角地	1 101 / 100
画地条件	方位	1 101 / 100
その他	埋蔵文化財の包蔵の可能性等	▲ 2 98 / 100
個 別 格 差 (相乗積)		95 / 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2（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
2	185,000	139.12	0.10	2,574,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：現況観察等に基づき現価率を査定した。

以 下 余 白

2. 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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	6,696,000	40%	法定地上権	2,678,000

イ 土地利用権等価格：物件1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 積算価格

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		積算価格 (円) (ア±イ)	価格構成比
1	6,696,000	-	2,678,000	4,018,000	43.3%
2	2,574,000	+	2,678,000	5,252,000	56.7%
積算価格 (合計)				9,270,000	100%

Ⅱ. 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	粗利回り イ	その他補正 ウ	収益価格 (円) ア÷イ×ウ
1, 920, 000	0. 20	1. 00	9, 600, 000

ア 総収益： 調査時点の現状の賃料（家賃）等や周辺の共同住宅等の賃料等に基づいて査定した。本賃料は将来の収益を確定するものではない。なお、駐車場使用料及び共益費については収益に含めて評価した。

$$\begin{array}{rclcl} \text{月額収益} & & & & \text{年間総収益} \\ 160, 000\text{円} & \times & 12\text{ヶ月} & = & 1, 920, 000\text{円} \end{array}$$

イ 粗利回り： 現在の空室率、周辺の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益性・用途、維持管理の状態、耐用年数等を総合的に勘案して査定した。

ウ その他補正：必要なし

以 下 余 白

第6 評価額の判定

I. 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。本件においては評価対象不動産が新築後相当の年数が経過した貸家及びその敷地であること等を考慮して、対象不動産の費用性・個別性を反映した積算価格と収益性を反映した収益価格の割合を5:5で案分し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

①積算価格	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
	9,270,000	1.00	9,270,000
②収益価格			9,600,000
③調整後の価格			9,435,000

イ 占有減価修正： 必要なし

II. 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、下記のとおり評価額を求めた。なお、内訳価格については積算価格の価格構成比で案分して査定した。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	9,435,000	43.3%	0.90	0.60	2,206,000
2		56.7%			2,889,000
一括価格(合計)					5,095,000

ウ 市場性修正： 本件建物は築年数が古く老朽化が進んでいること及び維持管理が良くないこと等の事情を総合的に勘案して査定した。

エ 競売市場修正： 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7 参考価格資料

1 地価調査価格【下関(県)－28】

所 在 : 下関市古屋町2丁目2054番6「古屋町2-4-6」
価 格 : 50,800 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「綾羅木」駅の南西方、道路距離約1kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日
地 積 : 170㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 道 路 : 南側 6 m 市道 に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (市街化区域)
(建蔽率 40% 、 容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅を中心とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件 1 : 4,350,478 円
物件 2 : 1,893,885 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8 附属資料の表示

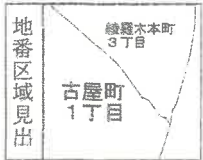
- 1 受命物件の位置図(下関市役所『下関市都市計画図』縮尺1:2,500)
- 2 不動産登記法第14条第1項記載の地図写し(法務局備付)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真【2枚】

位置図



下関市役所「下関市都市計画図」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。



請求部	所在	下関市古屋町一丁目				地番	10776番4			
出力縮	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					備付年月日(原図)			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。
(山口地方務局下関支局管轄)
令和7年1月22日
福岡法務局

地図整理番号:M67798
(1/1)

登記官

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。
(山口地方事務局下関支局管轄)
令和7年1月29日 福岡法務局

地積測量図

山776-4、山776-11

土地の所在

下関市古尾町一丁目

求積表

地番	① 776-4	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1
測点名	① 776-4				
① 776-4	アルミプレート	-221173.733	-114673.923	1.347	-154473.67577
2684	金剛板	-221194.131	-114667.634	-17.706	303138.240670
② 776-11	アルミプレート	-221194.131	-114667.634	-1.347	154455.153114
② 776-11	アルミプレート	-221194.131	-114667.634	17.710	-202006.101330
② 776-11	金剛板	-221194.131	-114667.634		323.588177
② 776-11	金剛板	-221194.131	-114667.634		191.3040885
② 776-11	金剛板	-221194.131	-114667.634		181.00 m

地番	② 776-11	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1
測点名	② 776-11				
② 776-11	アルミプレート	-221194.131	-114667.634	1.347	-154473.67577
② 776-11	金剛板	-221194.131	-114667.634	-17.706	303138.240670
② 776-11	アルミプレート	-221194.131	-114667.634	-1.347	154455.153114
② 776-11	アルミプレート	-221194.131	-114667.634	17.710	-202006.101330
② 776-11	金剛板	-221194.131	-114667.634		323.588177
② 776-11	金剛板	-221194.131	-114667.634		191.3040885
② 776-11	金剛板	-221194.131	-114667.634		181.00 m

総合計面積 189.803840 ㎡

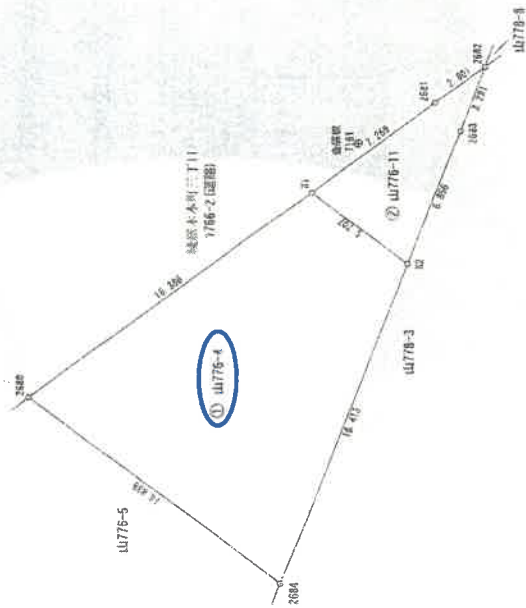
地番	面積
① 776-4	181.804085 ㎡
② 776-11	27.997755 ㎡

測点名	X座標	Y座標	方位角
T161	-221173.733	-114673.923	162° 51' 53"
T162	-221194.131	-114667.634	

測点名	方位角	距離
T161	0° 00' 00"	162° 51' 53" 21.345
T162	66° 26' 13"	223° 18' 06" 7.740
2684	58° 31' 22"	221° 23' 15" 22.487
K2	15° 58' 23"	174° 50' 22" 22.762
K1	5° 02' 33"	167° 54' 26" 18.616
2083	1° 55' 19"	164° 47' 12" 26.134
2682	35° 30' 01"	159° 21' 54" 28.197
2681	35° 13' 50"	161° 05' 43" 25.411



北



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

縮尺 1/250

申請人

(平成1年6月24日作成)

土地家屋調査士

作成者

- (1) 令和2年1月15日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

（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。）
（山口地方法院下関支局管轄）
令和7年1月22日 福岡法務局

登記官

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

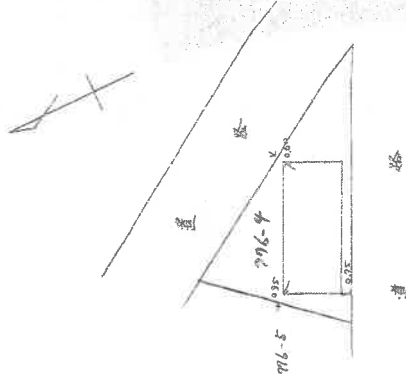
家屋番号	776-4
建物の所在	下関市古庄町一丁目 776番地4

562.2.13

1.2 廊下



床 積
12.24㎡ 5.06㎡ ~ 69.5604㎡



6100303

作製者
土地家屋
調査士

縮尺
1/250

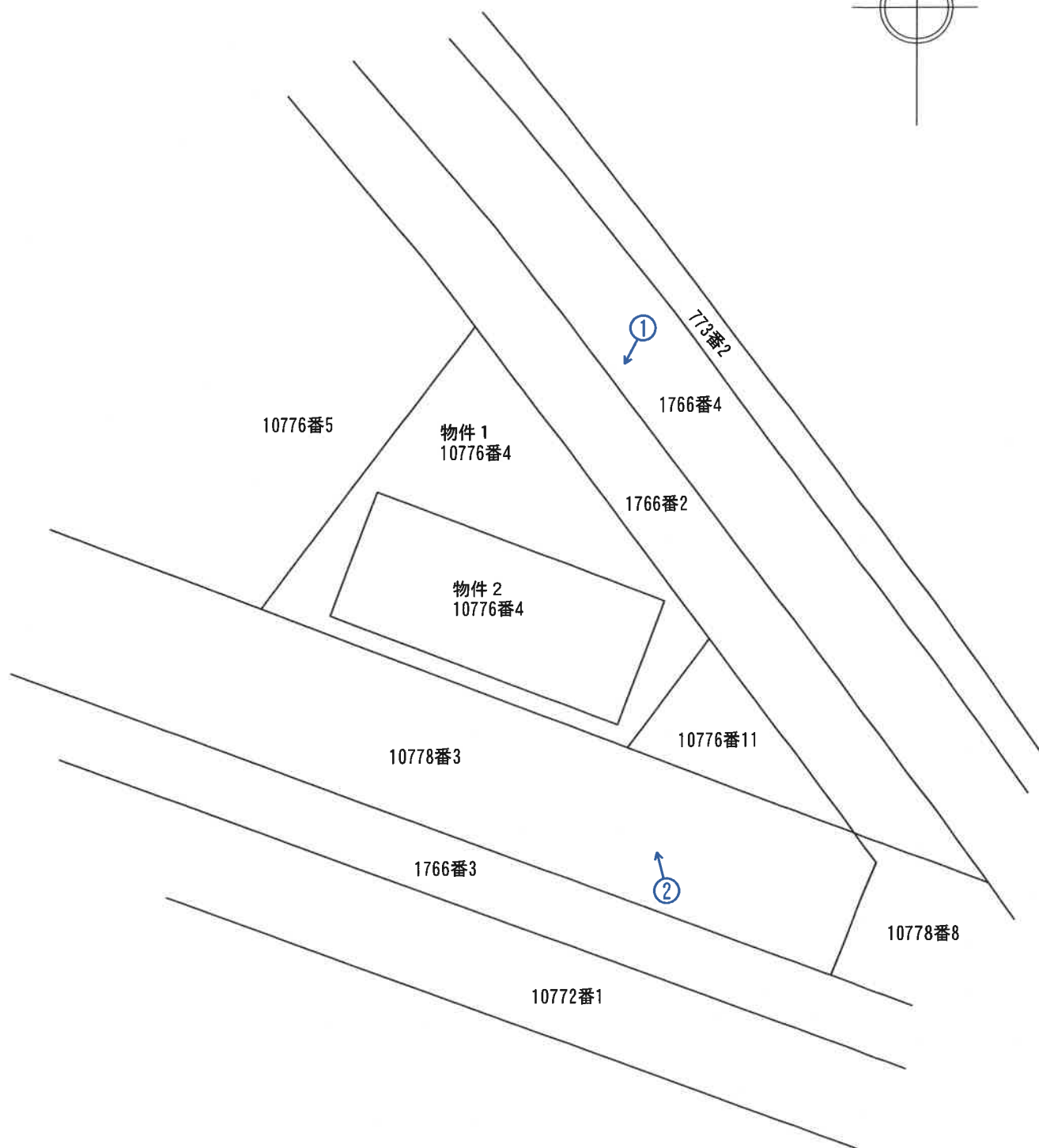
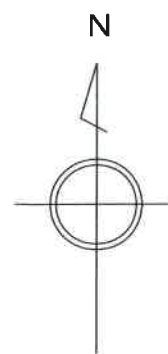
申請人

縮尺
1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(1) 令和2年1月15日
所在及び家屋番号変更

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



○➡ は、写真撮影位置

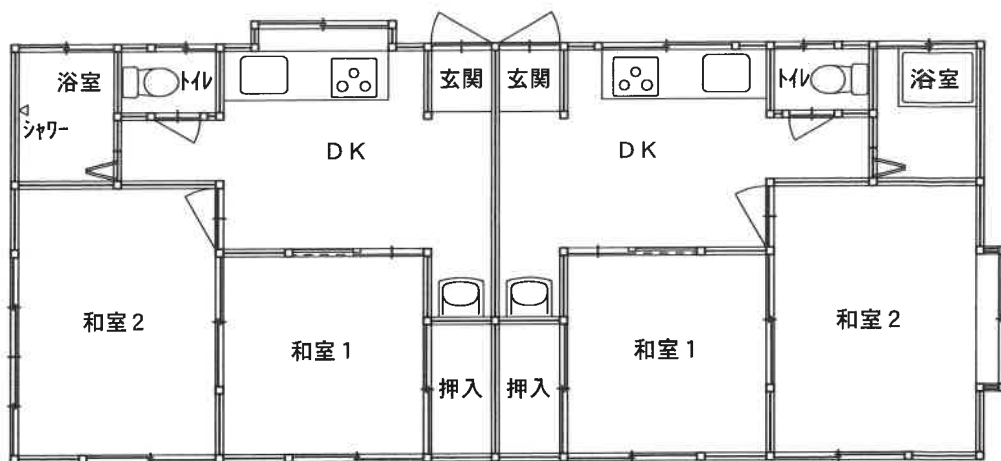
縮尺：約1/250

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

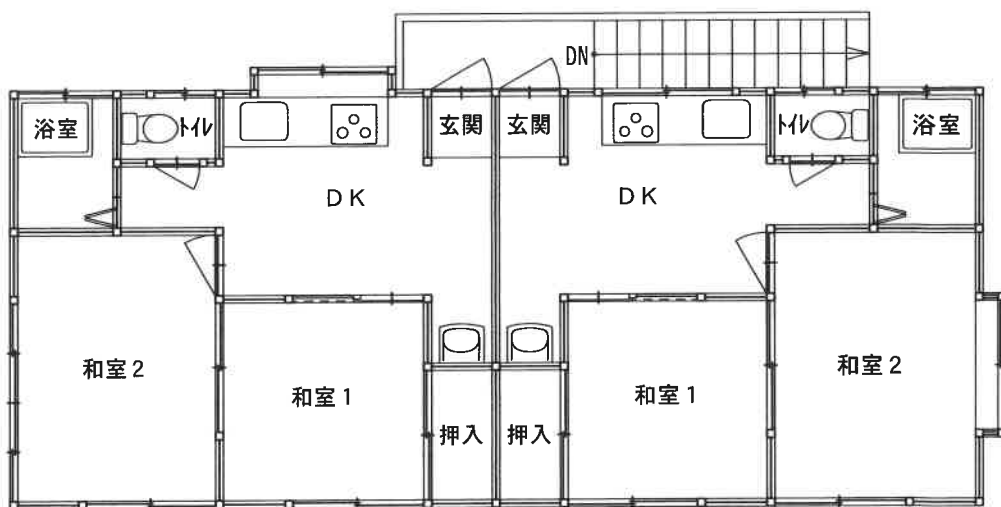
令和7年(㌥)第2号

土地建物位置関係図



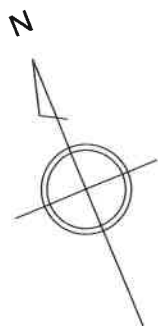
102号室

101号室



202号室

201号室



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(々)第2号	
家屋番号	10776番4	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