

## 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<br>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<br>場 所 山口地方裁判所下関支部売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 7年10月 8日 午前10時00分<br>場 所 山口地方裁判所下関支部                                                                                     |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>8月27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)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>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  | 4,571,000<br>3,656,800   | 一括       | 914,200     | 35,667    | 7,524     |
| 1    | 1,779,000                |          |             |           |           |
| 2    | 177,000                  |          |             |           |           |
| 3    | 2,615,000                |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           | </        |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 下関市長府満珠町                                     |
|   | 地 番   | 1 2 4 番 1 0                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 3 0 . 8 0 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 下関市長府満珠町                                     |
|   | 地 番   | 1 2 4 番 1 0 0                                |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 3 . 0 0 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 下関市長府満珠町 1 2 4 番地 1 0                        |
|   | 家屋 番号 | 1 2 4 番 1 0                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                           |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 3 6 平方メートル<br>2 階 2 4 . 9 4 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月 26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】

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   | 下関市長府満珠町                                   |
|   | 地 番   | 1 2 4 番 1 0                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 3 0. 8 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 下関市長府満珠町                                   |
|   | 地 番   | 1 2 4 番 1 0 0                              |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 3. 0 0 平方メートル                            |
| 3 | 所 在   | 下関市長府満珠町 1 2 4 番地 1 0                      |
|   | 家屋 番号 | 1 2 4 番 1 0                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造珪鉛メッキ鋼板葺 2 階建                         |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 1. 3 6 平方メートル<br>2 階 2 4. 9 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第1号  
令和7年3月14日受理  
令和7年5月8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   | 下関市長府満珠町                                   |
|   | 地 番   | 1 2 4 番 1 0                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 3 0. 8 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 下関市長府満珠町                                   |
|   | 地 番   | 1 2 4 番 1 0 0                              |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 3. 0 0 平方メートル                            |
| 3 | 所 在   | 下関市長府満珠町 1 2 4 番地 1 0                      |
|   | 家屋 番号 | 1 2 4 番 1 0                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建                         |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 1. 3 6 平方メートル<br>2 階 2 4. 9 4 平方メートル |



\*22\*

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 住居表示           | 山口県下関市長府満珠町25番11号                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 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"/> 14条地区のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input 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<br><input type="checkbox"/>                                                     |  |  |
| 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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 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。<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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：<br>構造：<br>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<br>上記の者が本建物を 居宅（空き家） として使用している。<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日       }                                                                                                                          |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input 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)

## 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 本件建物は、債務者兼所有者が居宅（空き家）の状態で占有しているものと認められる。
- 3 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね14条地図のとおりであると思われる。
- 4 本件土地西側に可動式物置（動産）がある。
- 5 本件土地が接する地番12番の土地は下関市所有の公衆用道路である。
- 6 本件現況調査に当たり、債務者兼所有者に調査期日通知書及び照会書を送付したが、債務者兼所有者は調査に立ち会わず、照会書に対する回答等の連絡もないため、債務者兼所有者等の関係人の陳述を得ることができなかった。
- 7 上記意見は、あくまでも現況調査に当たり得られた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。

## 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21日(金)                | 執行官室            | 下関市役所に問取函請求(郵送)<br>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)<br>9:18~9:19   | 山口地方法務局<br>下関支局 | 公図閲覧等                                     |
| 7年3月28日(金)<br>15:53~15:56 | 山口地方法務局<br>下関支局 | 公図閲覧等                                     |
| 7年4月21日(月)<br>14:25~14:45 | 物件所在地           | 物件確認、写真撮影                                 |
| 7年4月25日(金)                | 執行官室            | 債務者兼所有者に調査期日通知書・照会書郵送                     |
| 7年5月2日(金)<br>9:30~10:10   | 物件所在地           | 物件調査(評価人同行)、写真撮影                          |
| 年 月 日 ( )<br>: ~ :        |                 |                                           |

## (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5月2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、不動産会社から借用した鍵を用いて解錠し、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  
(4枚目)

(座標値種別：図上測定)

-108972.981



-109097.981

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

長府満珠町

|       |         |          |    |           |   |      |              |  |    |     |
|-------|---------|----------|----|-----------|---|------|--------------|--|----|-----|
| 請求部   | 所在      | 下関市長府満珠町 |    |           |   | 地番   | 124番10       |  |    |     |
| 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 | 昭和62年3月 |          |    | 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

山口地方税務局下関支局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

縮小 (A3-A4)

(5枚目)

公用

登記年月日：昭和51年5月18日

公用

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 山口地方建設局 関支局

( 6 枚目 )

登記官

縮小 (A3-A4)

請求番号：12-2

建築物階平面図

|        |                    |
|--------|--------------------|
| 家屋番号   | 124-10             |
| 建築物の所在 | 下関市大字豊前村字池部地内124番地 |

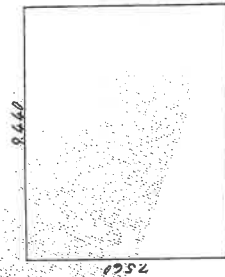
昭和51.5.18

作製年月日  
昭和五十年五月十四日

作製者  
申請人

(B) 建物図面

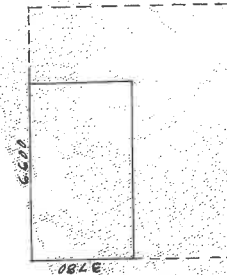
(A) 各階平面図  
1 階



床面積

$$9440 \times 7560 = 713664 \text{ m}^2$$

2 階



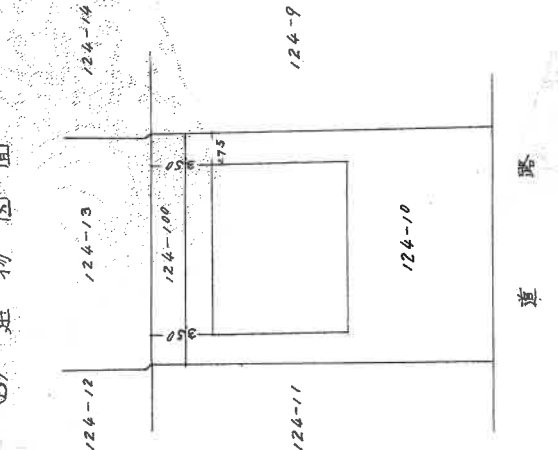
床面積

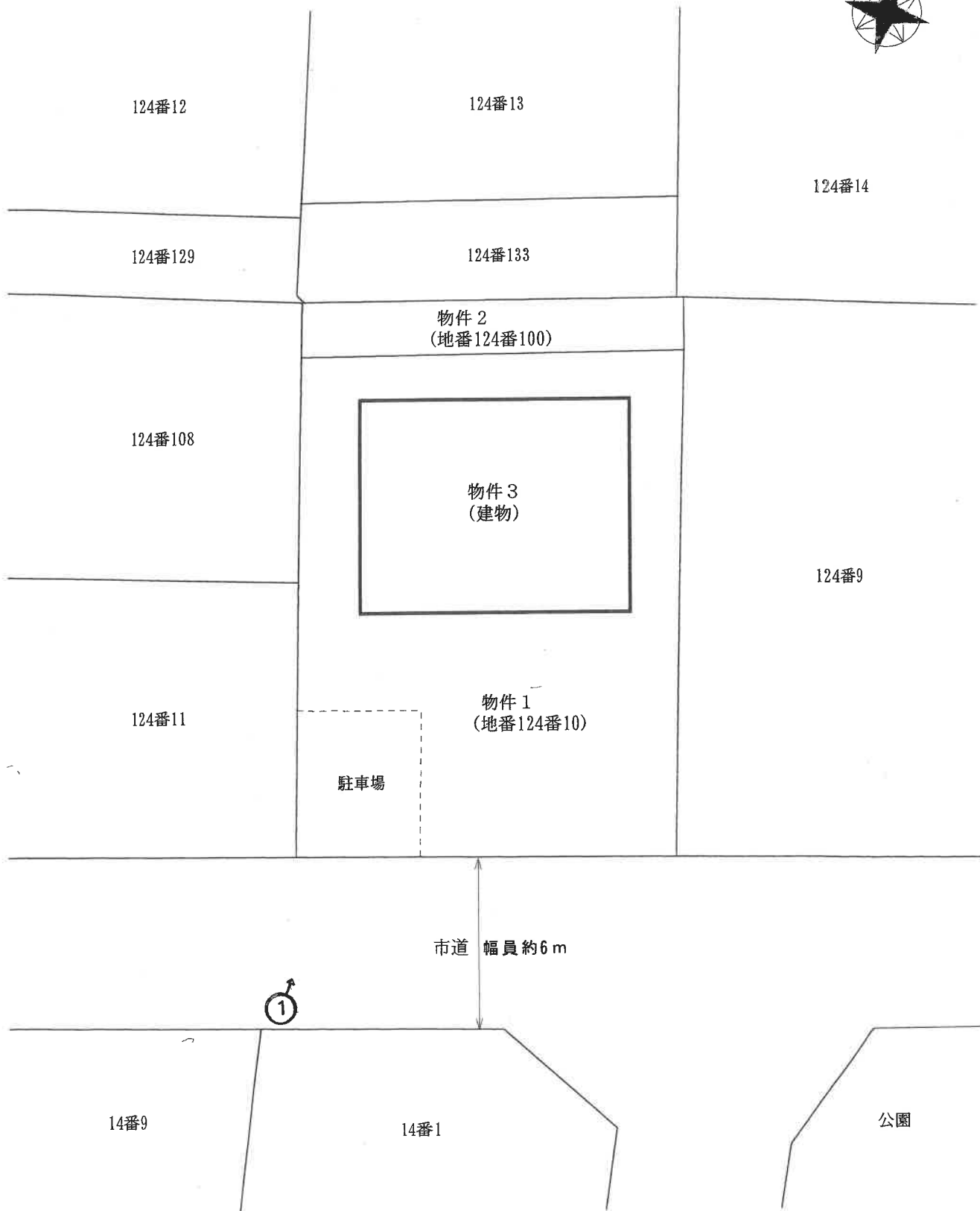
$$6600 \times 3780 = 24948 \text{ m}^2$$

2047071

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/300 |
|----|-------|-------|

草 略





令和7年(ケ)第1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1/200

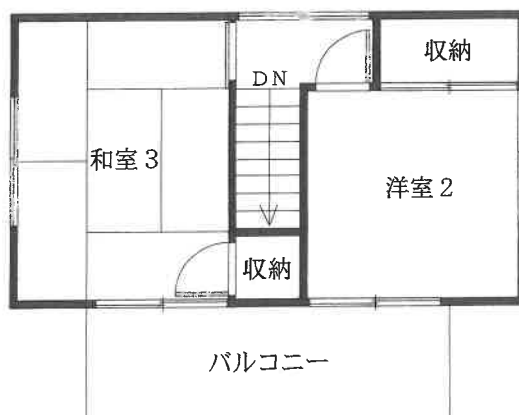
※ 評価人作成図面

↑  
○ 写真撮影位置方向

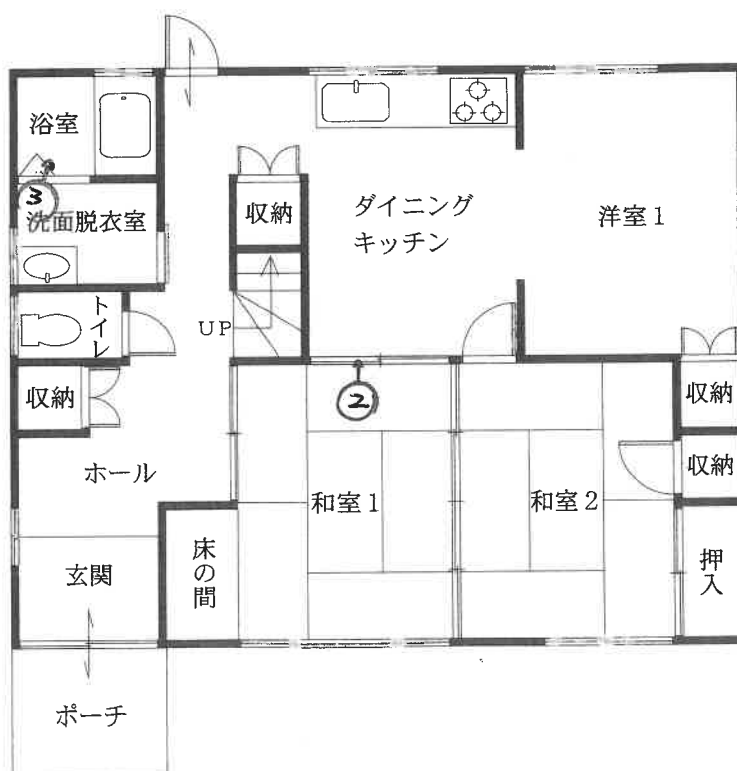
( 7 枚目 )



2階



1階



### 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1/100

※ 評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向



写真 1

本件物件の外観



写真 2

1 階  
ダイニング  
キッチン



写真 3

1 階  
浴室

令和7年（ケ）第 1 号  
令和7年5月2日 現地調査  
令和7年5月13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

植田 豊隆

## 第1 評価額

| 一 括 価 格      |              |
|--------------|--------------|
| 金 6,531,000円 |              |
| 内 訳 価 格      |              |
| 物件1 (土地)     | 金 2,542,000円 |
| 物件2 (土地)     | 金 253,000円   |
| 物件3 (建物)     | 金 3,736,000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1～2の土地の内訳価格は物件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<br>地<br>地<br>地<br>在<br>番<br>目<br>積                   | 下関市長府満珠町<br>124番10<br>宅地<br>230.80m <sup>2</sup>                                                                                                                | 左記に同じ |
| 2  | 所<br>地<br>地<br>地<br>在<br>番<br>目<br>積                   | 下関市長府満珠町<br>124番100<br>宅地<br>23.00m <sup>2</sup>                                                                                                                | 左記に同じ |
| 3  | 所<br>家<br>屋<br>番<br>号<br>種<br>類<br>構<br>造<br><br>床 面 積 | 下関市長府満珠町124番地10<br>124番10<br>居宅<br>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺<br>2階建<br><br>1 階      71.36m <sup>2</sup><br>2 階      24.94m <sup>2</sup><br><hr/> 延      96.30m <sup>2</sup> | 左記に同じ |
| 番号 | 特 記 事 項                                                |                                                                                                                                                                 |       |
|    | 特になし                                                   |                                                                                                                                                                 |       |

## 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山陽本線「長府」駅 南西方 約1.8km 【道路距離】<br>「満珠台」バス停 北方 約60m 【道路距離】                                                                                                                                                                                                                      |                                                                  |  |
| 付 近 の 状 況                                           | 中規模一般住宅等が建ち並ぶ古くからの住宅団地であり、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<br>の 規 制 等<br>(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<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                     | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>40%<br>80%<br>なし<br>土砂災害警戒区域、宅地造成等工事規制区域 |  |
| 画 地 条 件                                             | 規 模 253.80 m <sup>2</sup><br>間 口 約 13.5 m<br>奥 行 約 19.5 m                                                                                                                                                                                                                      | 形 状 ほぼ長方形<br>接面状況 中間画地<br>地 勢 ひな壇                                |  |
| 接面道路の状況                                             | 南側幅員約6m舗装市道、高低差 0～2m程度高い (注)<br>(注) 市道「長府満珠町10号線」〔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<br>ガス配管: あ り<br>下水道 : あ り<br><br>(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 山口県土砂災害警戒区域等マップによると、目的土地全体が土砂災害警戒区域(土石流)に指定されている。<br><br>② 【土壌汚染について】<br>所有権移転及び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。<br><br>③ 【埋蔵文化財について】<br>下関市教育委員会教育部文化財保護課で確認したところ、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〔物件3〕

| 区 分                     | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                   | 昭和51年4月30日新築<br>約 49 年<br>経済的耐用年数超過 |
| 仕 様                     | 構 造：軽量鉄骨造<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺<br>外 壁：吹付タイル<br>内 壁：クロス、板張りほか<br>天 井：クロス、板張りほか<br>床：フローリング、畳ほか<br>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 居宅<br>間取り 別添の「建物間取図」参照。                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |
| 保守管理の状態                 | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     |
| 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49年経過した建物であるが、キッチンや浴室など建物の一部にリフォーム箇所が認められる。但し、関係人の陳述を得ることができなかったため詳細については不明である。<br><br>② 本件目的建物の西側に可動式の物置が存する。<br><br>③ 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1～2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>ウ | 建付減価<br>補正<br>エ | 建付地価格<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|-------------|-----------|---------|-----------------|--------------------|
| 1        | 34,000円/㎡   | 1.00      | 230.80㎡ | 0.90            | 7,062,000円         |
| 2        | 34,000円/㎡   | 1.00      | 23.00㎡  | 0.90            | 704,000円           |
| 合計       |             |           |         |                 | 7,766,000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。

山口県地価調査 下関(県)-22

| 公示価格等<br>a | 時点修正<br>b           | 標準化<br>補正<br>c    | 地域格差<br>d        | 標準画地価格<br>a×b×c×d=e |
|------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| 32,600円/㎡  | $\frac{100.0}{100}$ | $\frac{100}{100}$ | $\frac{100}{96}$ | 34,000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：なし

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<br>番号 | 再調達原価<br>ア | 現況<br>延床面積<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|------------|-----------------|----------|------------------|
| 3        | 180,000円／㎡ | 96.30㎡          | 0.18     | 3,120,000円       |

イ 延床面積：登記数量による。

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<br>番号 | 建付地価格<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>ア×イ=ウ |
|----------|------------|---------------|-------|-------------------|
| 1        | 7,062,000円 | 0.40          | 法定地上権 | 2,825,000円        |
| 2        | 704,000円   | 0.40          | 法定地上権 | 282,000円          |
| 合計       |            |               |       | 3,107,000円        |

イ 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<br>番号  | 基礎となる価格<br>ア<br>(1①オ, 1②エ) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>イ (2①ウ) | 占有<br>減価<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|----------------------------|--------------------------------|---------------|----------------|-----------------|--------------------|
| 1         | 7,062,000円                 | － 2,825,000円                   |               | 1.00           | 0.60            | 2,542,000円         |
| 2         | 704,000円                   | － 282,000円                     |               | 1.00           | 0.60            | 253,000円           |
| 3         | 3,120,000円                 | ＋ 3,107,000円                   | 1.00          | 1.00           | 0.60            | 3,736,000円         |
| 一括価格 (合計) |                            |                                |               |                |                 | 6,531,000円         |

ウ 占有減価： 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のうえ査定した。

## 第6 参考価格資料

### 1 山口県地価調査価格 ( 下関(県)-22 )

所 在 : 下関市長府満珠町94番126「長府満珠町45-10」  
価 格 : 32,600 円/㎡  
位 置 : J R 山陽本線「長府」駅 南西方約2.3km  
価 格 時 点 : 令和6年7月1日  
地 積 : 201 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 幅員約9m市道に南西側で接面  
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率80%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 5,469,960 円

物件2 545,100 円

物件3 1,332,736 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 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





登記年月日：昭和51年5月18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。  
(山口地方支務局下関支局管轄)  
令和6年12月10日 福岡支務局

登記証

請求番号：40-2

建築物平面図

55.5.18

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 家屋番号  | 124-10              |
| 建物の所在 | 下関市大下関町大字下関町124番地10 |

(A) 各階平面図

1 階



床面積

$$8440 \times 7560 = 71.3664 \text{ m}^2$$

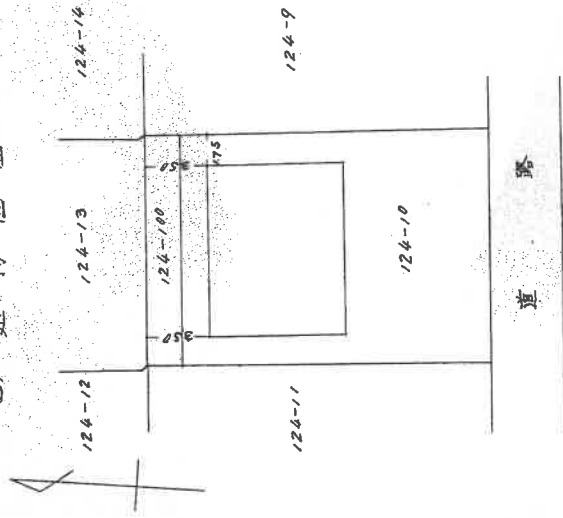
2 階



床面積

$$6600 \times 3780 = 24.948 \text{ m}^2$$

(B) 建物図面



道路

縮小 (A3→A4)

2047071

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/200 | 1/300 |
|----|-------|-------|



写真撮影位置 ○

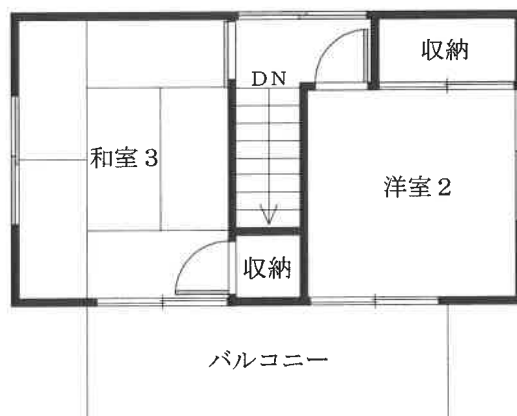
## 令和7年(ケ)第1号 土地建物位置関係図

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。

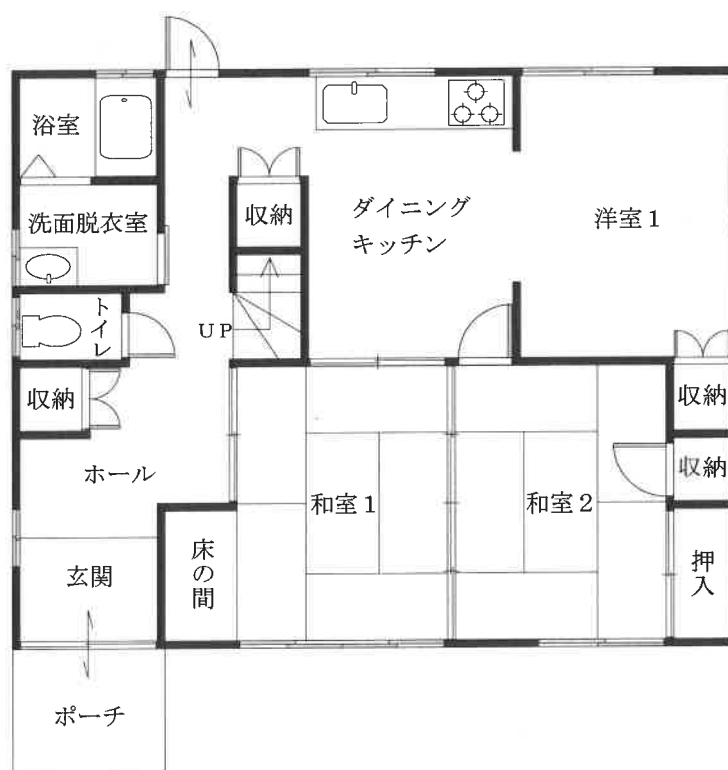
縮尺：約1/200



2階



1階



令和7年(ケ)第1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1/100

## 目的物件の状況

物件 3



①

物件 3



②

物件 3



③