

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月24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10月 9日 午前 9時00分から 令和 7年10月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月22日 午前10時00分 山口地方裁判所下関支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年11月 5日 午前10時00分 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 9月24日から当庁不動産競売係に備え置きます。	



513

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,199,000 1,759,200		439,800	56,998	8,330



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 下関市新地町37番地

建物の名称 グローバル下関

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新地町37番の1305

建物の名称 1305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 66.58平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 下関市新地町37番

地 目 宅地

地 積 998.52平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3万分の367



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 14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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 下関市新地町 3 7 番地

建物の名称 グローバル下関

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新地町 3 7 番の 1 3 0 5

建物の名称 1 3 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 3 階部分 6 6 . 5 8 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 下関市新地町 3 7 番

地 目 宅地

地 積 9 9 8 . 5 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 万分の 3 6 7



令和7年(ケ)第7号
令和7年6月18日受理
令和7年7月22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 (一棟の建物の表示)

所 在 下関市新地町 37 番地

建物の名称 グローバル下関

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新地町 37 番の 1305

建物の名称 1305

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 13 階部分 66.58 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 下関市新地町 37 番

地 目 宅地

地 積 998.52 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3 万分の 367



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山口県下関市新地町2番28-1305号 グローバル下関	
建物	物件1	
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 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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり (いずれも月額) 管理費 5,600 円 修繕積立金 6,900 円 駐車場使用量 9,000 円 上下水道料 使用量に応じた額 NHK受信料 2,000 円	令和7年6月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年9月分～令和7年7月分 計 304,685 円 (遅延損害金を含む) ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス北九州支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
形状	☒ 公図のとおり ☒ 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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ あり (詳細は「目的外土地の概況」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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物で親と同居していましたが、親が施設に入所してからは、本件建物には私が単身で居住しています。 2 私は体調が悪く、入退院を繰り返しています。 3 管理費や修繕積立金等を滞納しています。 (令和7年6月26日電話聴取) 3 本日の調査に立ち会うつもりでしたが、体調を崩したため病院に行きますので、本日の調査に立ち会うことができなくなりました。玄関の鍵を開けておきますので、立ち入って調査していただいて構いません。 (令和7年7月14日電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3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 本件建物は、債務者兼所有者が居住して占有しているものと認められる。
- 3 本件建物内は、クロスの汚れ、襖の破れ等が散見されるほか、浴室や洗面脱衣室の壁に黴が繁殖しているなど、維持管理状態は不良である。また、和室1、和室2、洋室には足の踏み場がないほどの動産類（廃棄物）が置かれている。
- 4 本件建物は築後38年が経過した建物であり、全体的に経年相応の劣化が見受けられる。なお、管理会社によれば、令和7年9月頃に大規模修繕が行われる予定である。
- 5 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね地積測量図、土地建物位置関係図のとおり形状であると思われるものの、その認定は概測によるものであり、本件土地の形状を確定させるものではない。
- 6 上記意見は、関係人の陳述等、現況調査に当たって得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6月18日(水)	執行官室	下関市役所に間取図請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査囑託書郵送
7年6月23日(月) 15:40~16:10	物件所在地	物件確認、写真撮影、管理人から聞き取り(口頭)
7年6月25日(水) 14:00~14:20	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書・公図等交付申請・受領
7年6月26日(木)	執行官室	管理会社に管理費等照会書郵送
7年6月26日(木) 13:40~13:45	執行官室	債務者兼所有者から聞き取り(電話)
7年6月26日(木)	執行官室	債務者兼所有者に現況調査日時通知書郵送
7年7月5日(土)	執行官室	評価人に間取図郵送(速達)
7年7月14日(月) 9:30~10:05	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、債務者兼所有者から聞き取り(電話)

(特記事項)

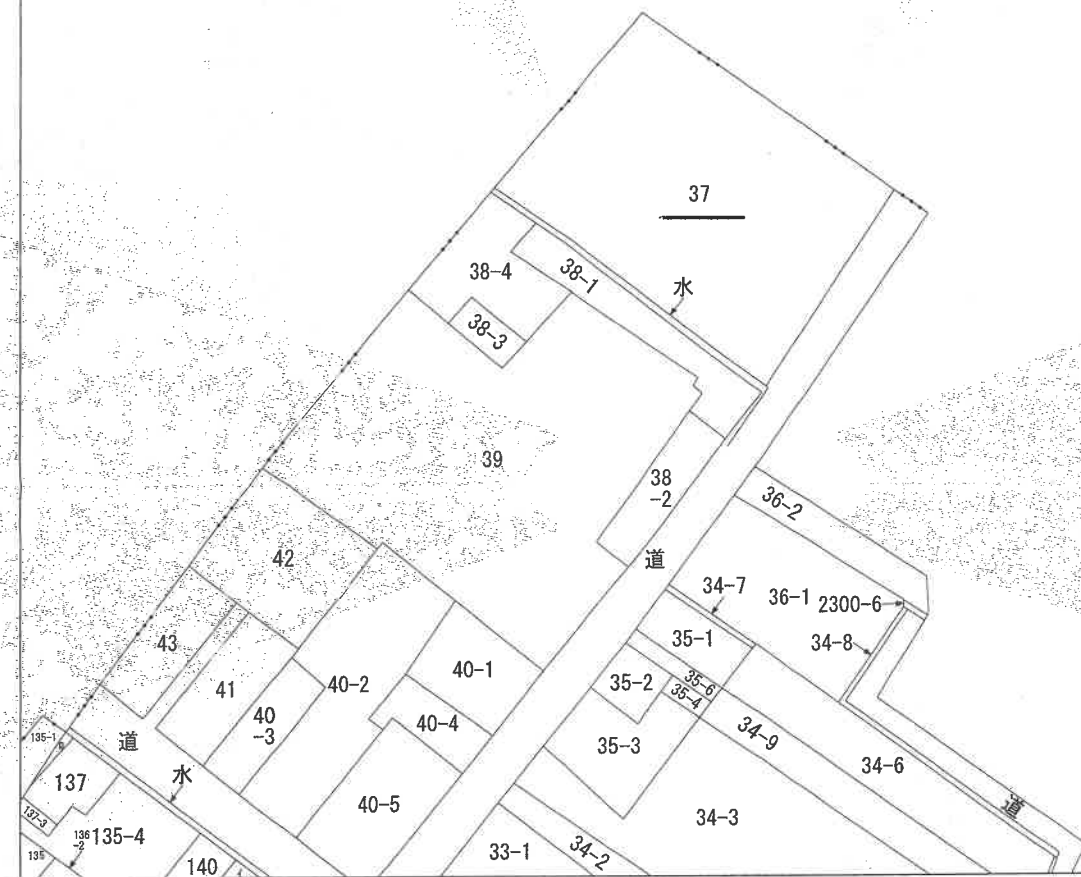
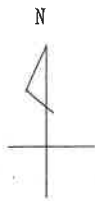
■ 令和7年7月14日

目的物件は不在で無施錠であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入り調査を行った。

また、施錠されている可能性があったため、解錠技術者を同行した。

調査終了後、債務者兼所有者に対し、立会人を立ち会わせて調査を行い、調査が終了した旨を電話にて通知した。その際、閉鍵について債務者兼所有者の意向を確認の上、同行した解錠技術者により本件建物を閉鍵した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	下関市新地町				地番	37番		
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面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6月25日
山口地方務局下関支局
登記官

請求番号：33-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和61年4月15日

前 37 後 37 新 87

土地所在図
地積測量図 61.4.15

境界標の種類	
①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	刻
④	杭
⑤	石
⑥	金属
⑦	木

土地の所在
下関市新地町

地番
37

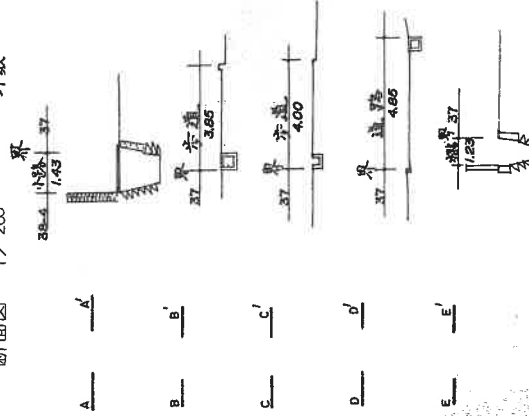
*** 座標法面積計算 ***

測点	X	Y	DY	X*DY	L
21	110.580	100.048	-37.459	-3996.051202	13.697
19	106.678	86.919	-17.343	-1770.408126	24.760
23	102.082	62.589	42.684	3250.813440	26.847
12	76.160	69.576	30.472	2548.190528	36.469
20	83.624	105.273	-18.354	-2029.585320	27.458
21	110.580	100.048			

倍面積
面積
地積
坪数

-1997.040680
998.5203400
998.52 m²
302.05

断面図 1/200



歩道

歩道

道路

縮小 (A3→A4)

作製者
土地家屋
調査士

0034234

申請人

地図番号

3. 日作製)

縮尺
1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月25日 山口地方務局下関支局

登記官

登記年月日：昭和62年5月8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6月25日 山口地方公務局下関支局

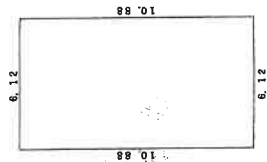
登記官

(〆 第四)

縮小 (A3→A4)

(福岡県土地家屋調査士会北九州支会)

各階平面図



求積表

10.88 X 6.12	=	66.5856
床面積		66.58 ㎡

2031797

(昭和62年4月27日作製)

作製者

縮尺 1/250

申請人

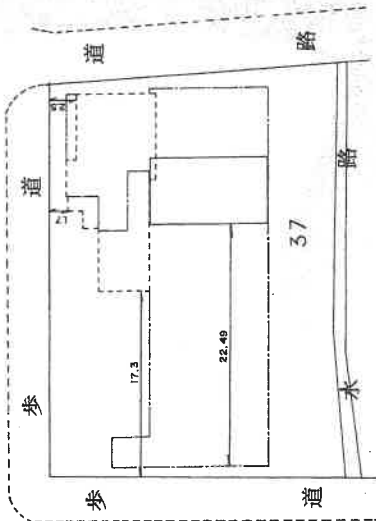
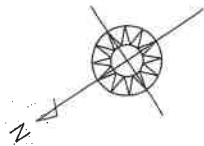
縮尺 1/500

建物階平面図

家屋番号 新地町 37番の1305

建物の所在 下関市新地町37番地

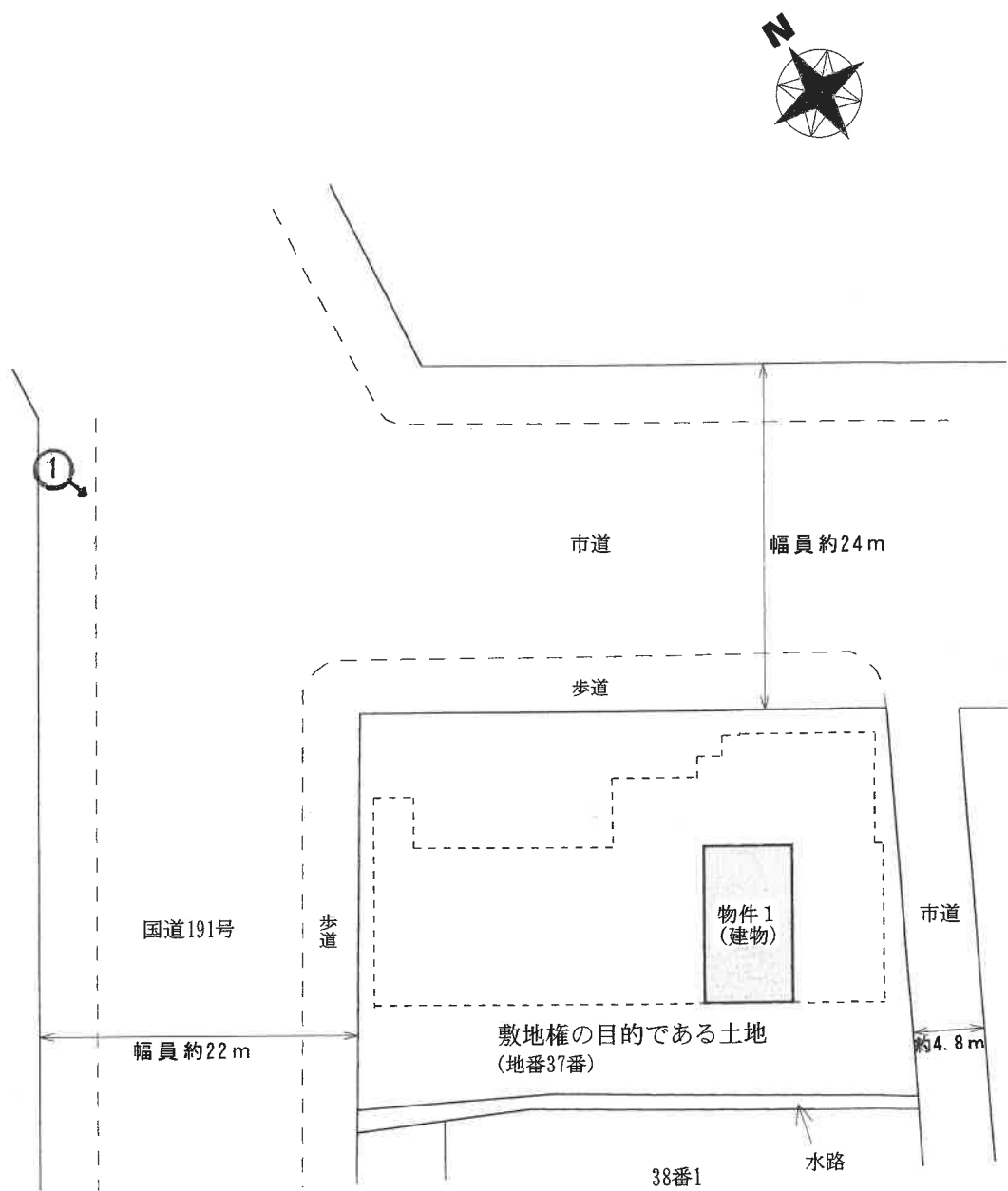
062.5.8



建物の存する部分13階

建物番号 1305

062.5.8

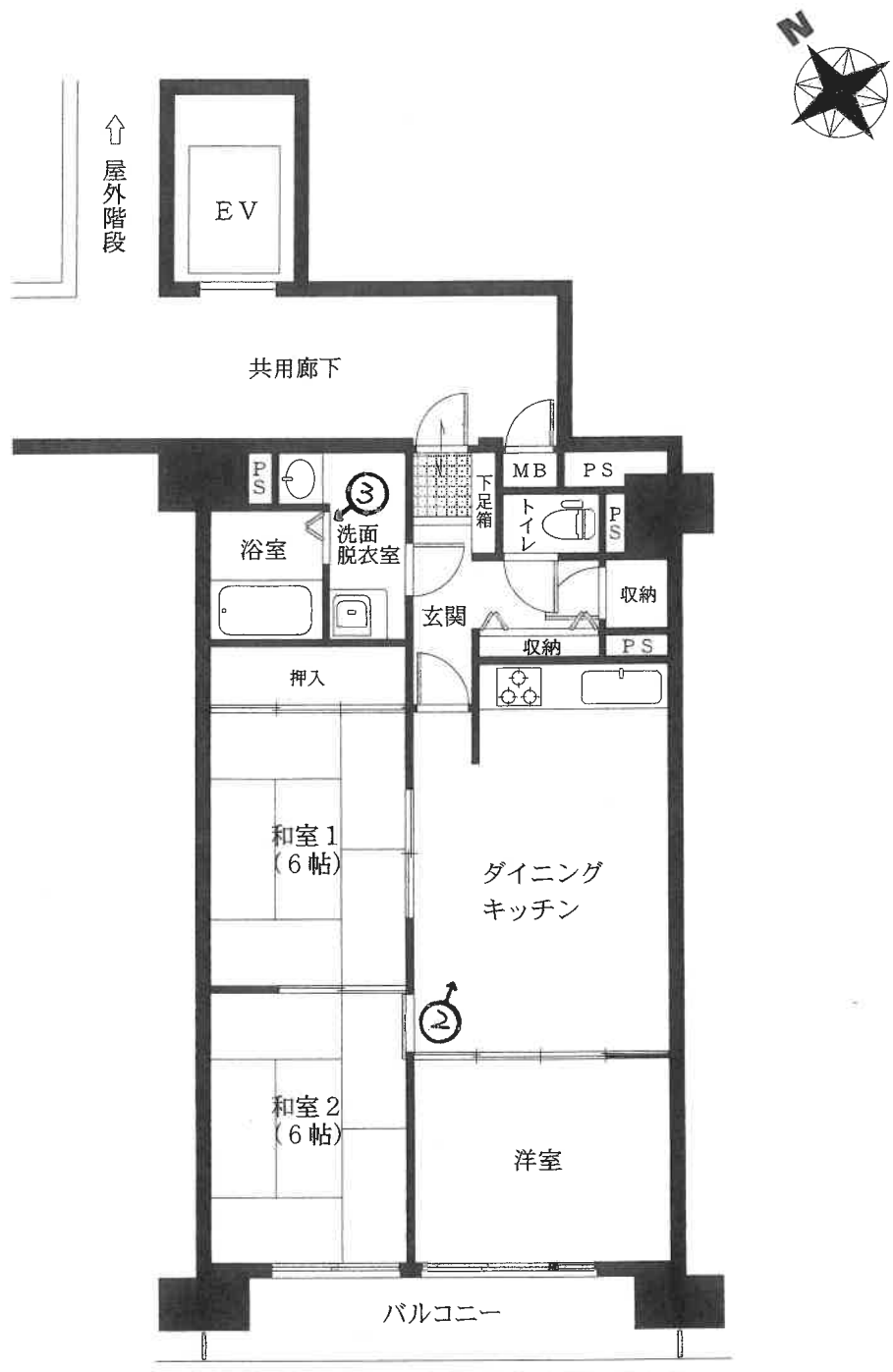


※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向

令和7年(ケ)第7号 土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/500



13階 1305号

令和7年(ケ)第7号

建物間取図 物件1

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、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

(10 枚目)



写真1

本件建物の外観



写真2

LDK



写真3

浴室

令和7年（ケ）第7号

令和7年7月14日

現地調査

令和7年8月4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

渡 部 学 也

第 1 評価額

評 価 額	
物件 1	金 2,199,000円

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、瑕疵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、民事執行法第 58 条第 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 上	現 況
1	(一棟の建物の表示)		
	所 在	下関市新地町37番地	左記に同じ
	建 物 の 名 称	グローバル下関	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	新地町37番の1305	左記に同じ
	建 物 の 名 称	1305	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	13階部分 66.58㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	左記に同じ
	所在及び地番	下関市新地町37番	
	地 目	宅地	
	地 積	998.52㎡	
(敷地権の表示)			
土 地 の 符 号	1	左記に同じ	
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	3万分の367		
番 号	特 記 事 項		
	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

位 置・交 通	J R 山陽本線「下関」駅 北方 約850m【道路距離】 「厳島神社前」バス停 北東方 約80m【道路距離】		
付 近 の 状 況	下関市中心部の国道191号沿いに低層店舗や店舗併用住宅のほか高層共同住宅等も見られる商業地域である。下関駅まで徒歩圏内の生活利便性が良好なエリアである。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 の 規 制 等 (道路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 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 商業地域 80% 600% 防火地域 駐車場整備地区	
画 地 条 件	規 模 間 口 奥 行	998.52 m ² 約 36.5 m 約 26.5 m	形 状 接面状況 地 勢 長方形 三方路 平坦
接面道路の状況	北東側幅員約 24m 舗装市道、高低差 等高 (注1) 北西側幅員約 22m 舗装国道、高低差 等高 (注2) 南東側幅員約 4.8m 舗装市道、高低差 約0.3m～0.5m高い (注3) (注1) 市道 新地・厳島線 [建築基準法第42条1項1号道路] (注2) 国道 191号 [建築基準法第42条1項1号道路] (注3) 市道 新地町1号線 [建築基準法第42条1項1号道路]		
土地の利用状況等	共同住宅「グローバル下関」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: 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、役場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【土壌汚染について】 本件目的土地は、閉鎖登記簿等によると明治40年頃までは鉄道会社が所有する市街宅地であり、所有権移転及び利用経緯に鑑みて土壌汚染の可能性については不明であるが、低いものと推測される。		

特 記 事 項	②【埋蔵文化財について】 山口県文化財地図(部分)下関市遺跡分布図(標定図)により確認したところ、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

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グローバル下関
建物の用途	共同住宅（総戸数84戸）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和 62年 4月 26日新築 経 過 年 数 約 38 年 経済的残存耐用年数 約 7 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 1 3 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル、モルタルリシン吹付
設 備 等	エレベーター：有（定員9名 積載600kg 1 基） 駐 車 場 : 27区画 そ の 他 : 集合郵便受
建 物 の 品 等	使 用 資 材 : 普通 施 工 : 普通
管理の形態等	管理組合：有 グローバル下関管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社穴吹ハウジングサービス 管理形態：管 理 人 有 管理人室 有 管理状況 日勤（午前9時～午後4時）
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	① 駐車場は総戸数84戸に対し、敷地内に27区画が確保されているが、現在は駐車場の空き区画はない。 ② ペットの飼育は禁止となっている。 ③ 本件マンションの上下水道の使用料金及びNHK受信料は、一括徴収となっている。 ④ 一棟のマンション全体に係る会計等については詳細不明である。 ⑤ 大規模修繕は、令和7年9月頃に行われる計画となっている。 ⑥ 目的建物は、昭和62年5月19日に完了検査〔検査済証番号：一〕を受けている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
種 類	居宅
位 置	13階（1305号室） 13階の南東寄りの中間部屋（採光は南西の一面）
現況床面積	66.58㎡
間 取 り	3DK（添付建物間取図参照）
仕 様	天 井 : ビニールクロス、杉木目合板 床 : 畳、フローリングほか 内 壁 : ビニールクロス 設 備 : 電気、給排水等 そ の 他 : インターホン
維持管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 : 月 額 5,600 円 修繕積立金 : 月 額 6,900 円 駐車場使用料 : 月 額 9,000 円 NHK受信料 : 月 額 2,000 円 滞 納 額 : 有 304,685 円（令和7年6月30日現在）
専有部分の 利用状況等	所有者が居住している。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	築後約38年が経過したマンションの1室である。下記の損傷箇所等はあるが大きな損傷箇所はなく、概ね経年相応の老朽化であると認められる。 ・クロスの汚れや襖の破れが散見されるほか、浴室、洗面脱衣室、トイレにカビや汚損が見られる。 ・衣類や日用品のほか生活ゴミが散乱している部屋があり、清掃管理状態が劣る。

第5 評価額算出の過程

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件対象不動産の価格を評価した。

1 建物価格

目的建物の再調達原価（共用部分を含む）を、現在の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た減価修正を行って、建物価格を査定した。

再調達原価	専有面積	現価率	建物価格
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ = エ
340,000円／㎡	66.58㎡	0.12	2,716,000円

イ 専有面積：登記面積を採用した。

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b	残価率	観察減価
38 年	7 年	45 年	0 %	20 %

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

$$\text{現価率} = \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的全耐用年数}} \right) \right] \times (100\% - \text{観察減価}) \div 0.12$$

2 敷地権価格

敷地全体の更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて敷地権価格を求めた。

標準画地価格 ア	個別格差 イ	地 積 ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ＝オ
60,000円／㎡	1.05	998.52㎡	1.00	62,907,000円

建付地価格 オ	敷地権割合 カ	敷地権価格 オ×カ＝キ
62,907,000円	367 / 30,000	770,000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。

地価公示価格 下関 5-2

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	標準画地価格 a×b×c×d＝e
61,200円／㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	60,000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： 必要なし

◇地域格差： 交通接近条件、環境条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：

三方路	1.05
相乗積	1.05

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価補正率： 概ね最有効使用の状態にあり、補正の必要はないものと判断した。

カ 敷地権割合： 登記上の敷地権割合による。

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (1 エ) ア	敷地権価格 (2 キ) イ	個別格差 ウ	占有減 価修正 エ	敷地権付建物の価格 (ア+イ) × ウ × エ = オ
2,716,000円	770,000円	1.06	1.00	3,695,000円

ウ 個別格差：

階層別補正	1.06	標準階：7階
位置別補正	1.00	一面開放の中間部屋
タイプ別補正	1.00	
その他補正	1.00	
相乗積	1.06	

エ 占有減価修正 必要なし

(2) 評価額

(1)で求めた価格に、競売市場修正等を行い、下記のとおり評価額を求めた。

敷地権付建物の価格 (3 (1) オ) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ
3,695,000円	1.00	0.70	(1 - 0.15)	—

評 価 額
ア×イ×ウ×エ×オ
2,199,000円

イ 市場性修正率： 必要なし。

ウ 競売市場修正率： 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)： なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (下関 5-2)

所 在 : 下関市新地西町118番1外 「新地西町10-17」
価 格 : 61,200 円/㎡
位 置 : J R 山陽本線「下関」駅 北方 約650m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 238 ㎡
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道がある
接 面 街 路 : 幅員約23m国道に東側で接面、背面道あり
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%, 容積率600%)、防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

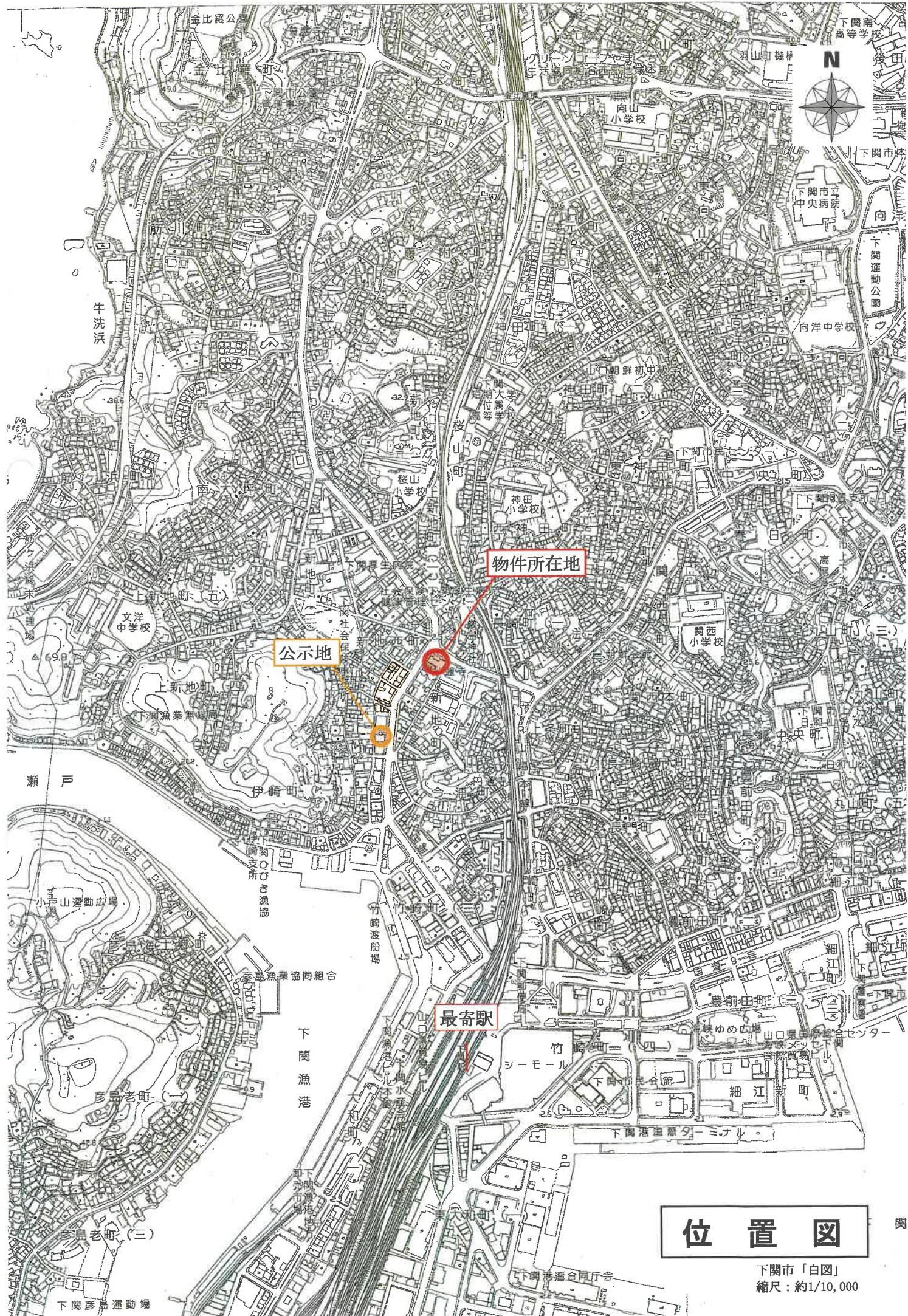
2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件 1 : 3,976,936 円 (課税床面積: 66.58㎡)
共有敷地: 46,305,366 円 (敷地権割合: 367/30000)

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 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(評価人作成)
- 6 建物間取図(評価人作成)
- 7 現況写真 【3枚】



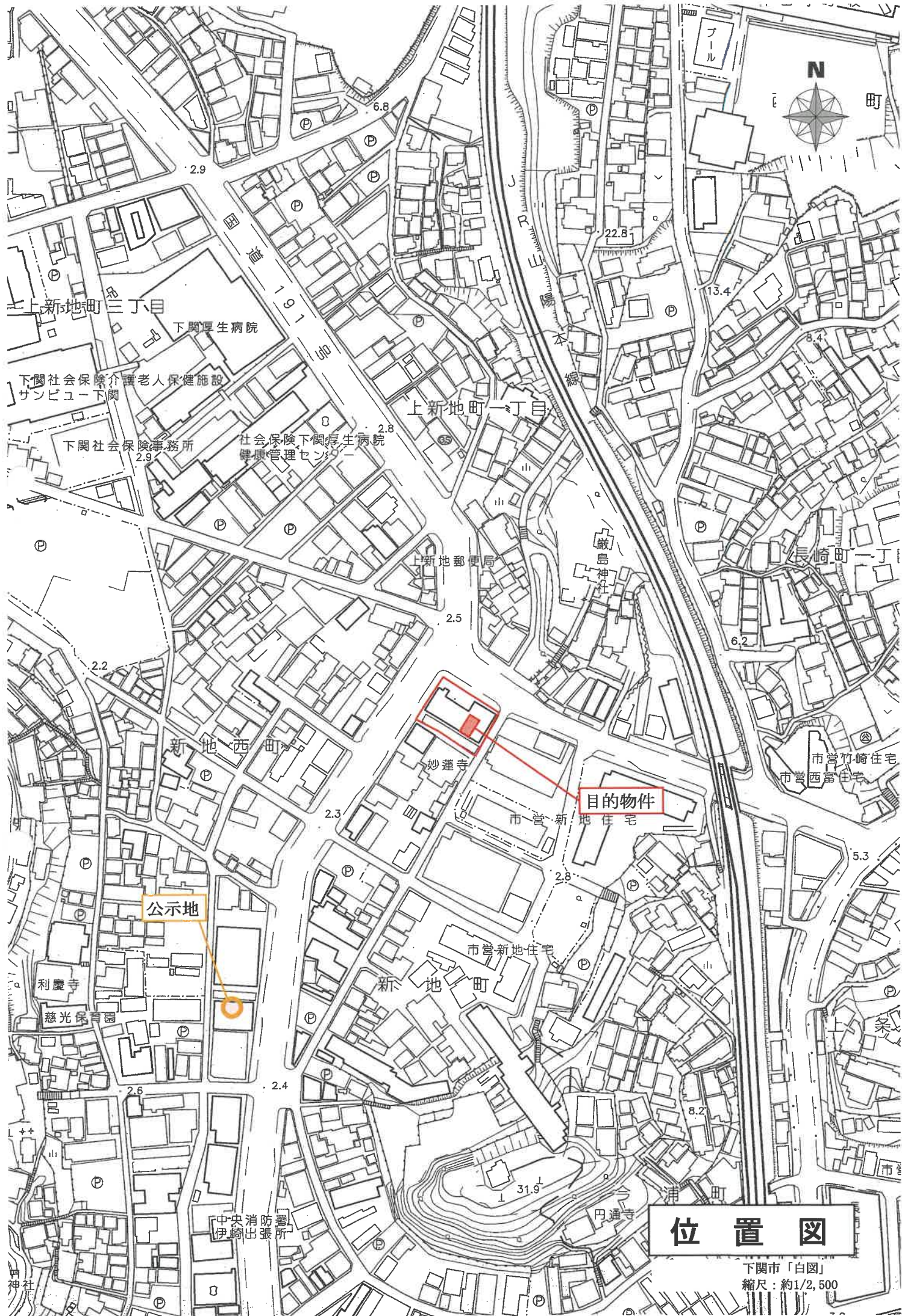
物件所在地

公示地

最寄駅

位置図

下関市「白図」
縮尺：約1/10,000



N

137-2

COPY

COPY

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
新地町

請求 部	所 在	下関市新地町			地 番	37番	
出 方 部	縮尺不明	精 度 区 分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年月日	備 付 年月日 (原区)			補 正 事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

請求番号：21-1

(1/1)

登記官

登記年月日：昭和61年4月15日

これは図面に記載された内容と一致する旨を証明するものであり、
令和7年4月30日 山口県土地家屋調査士会 山口支会

新 37 後 37 前 37

境界線の種類	
①	コンクリート杭
②	ガラス管杭
③	石杭
④	木杭
⑤	立木
⑥	鉄杭

土地所在図
地積測量図 66.4.15

下関市新井町

37

※ 座標法面積計算 ※

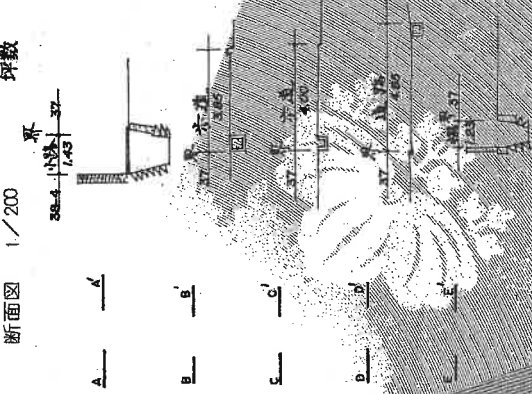
地番：37

測点

110.580	100.048	-37.457	-3396.951752	-137.697
106.678	86.919	-17.343	-1770.404178	-248.681
102.082	22.589	42.584	3250.345490	26.947
76.160	69.576	30.472	2548.190528	52.467
83.624	105.273	-18.354	-2029.585320	-57.458
110.580	100.048			

格面積
面積
地積
坪数

断面図 1/200



作製者

0034234

申請人

山口県土地家屋調査士会 山口支会

縮尺 1/500

登記年月日：昭和62年11月8日

これは図面に記載されている内容を証明する旨の図面である。
令和7年4月30日 山形地方裁判所 調停手続

各 階 平 面 図



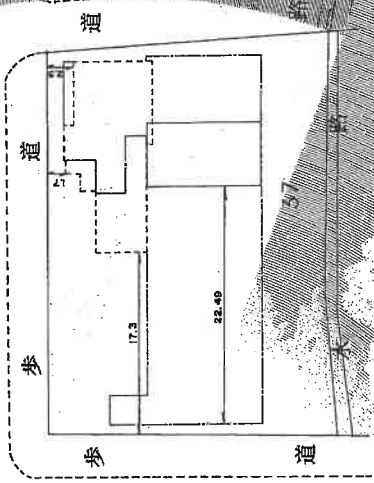
求 積 表

10.88 X 6.12	=	66.5858
66.5858		
床 面 積		66.58 m ²

建 物 平 面 図

家屋番号	新地町 37番の1305
建物の所在	下関市新地町37番地

662.58



建物の存する部分13階

建物番号 4305

2031797

作 製 者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

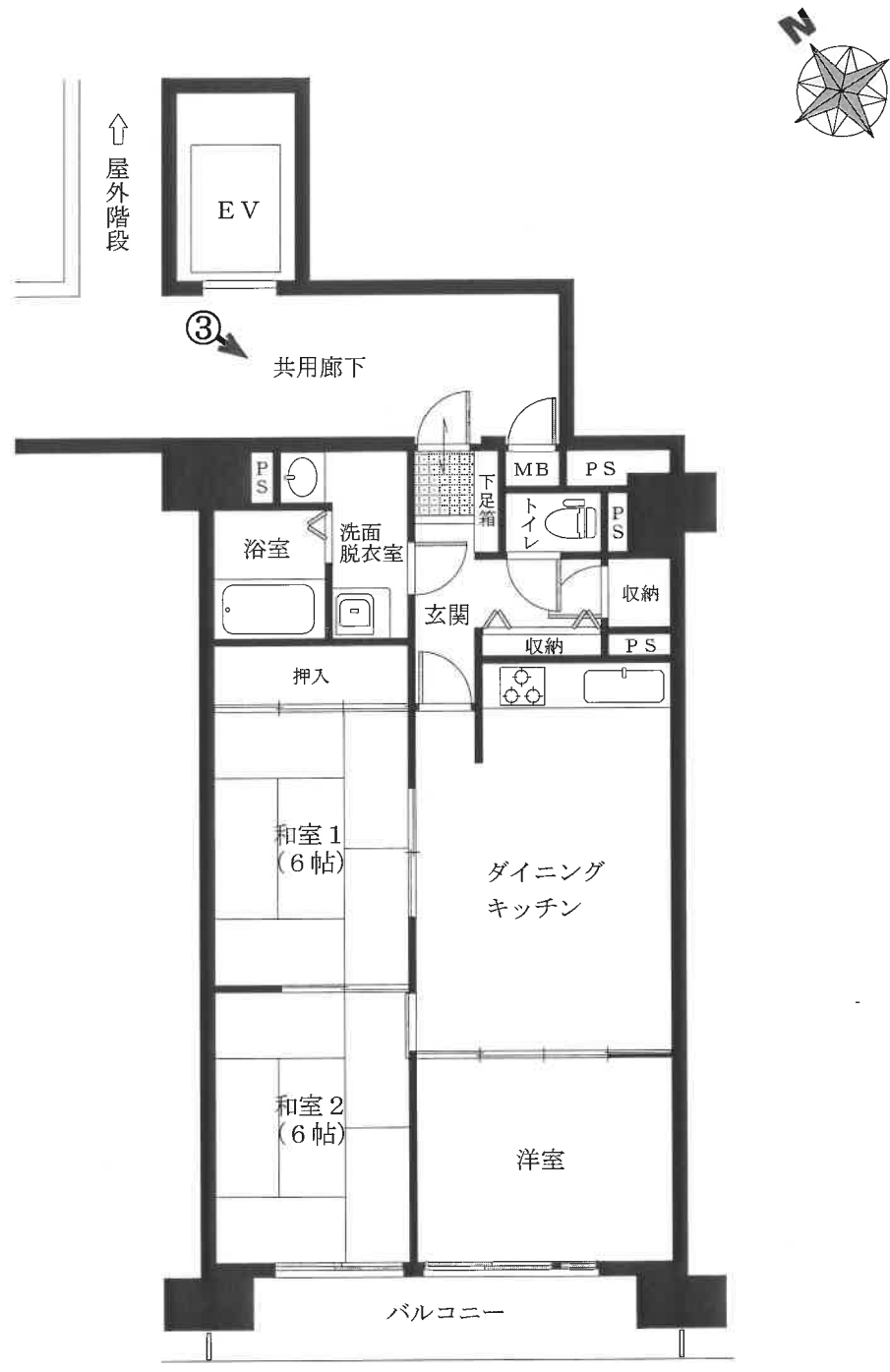


写真撮影位置



令和7年(ケ)第7号 土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/500



13階 1305号

令和7年(ケ)第7号

建物間取図 物件1

写真撮影位置 

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/100

評価対象物件の状況



①



②



③