

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 22 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 11 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 12 月 3 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 10 月 22 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5,749,000 4,599,200	一括	1,149,800	60,454	11,470
1	3,243,000				
2	2,506,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 下関市上新地町二丁目 |
| | 地 番 | 2 4 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 0. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市上新地町二丁目 2 4 2 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 2 2 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 9. 0 5 平方メートル
2 階 1 0 9. 0 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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

範 囲 7号室

賃借人 D

期 限 令和7年8月31日

賃 料 3万9000円

敷 金 11万4000円

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。

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。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

1号室, 2号室, 3号室, 5号室及び6号室は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。



IT

物 件 目 録

- 1 所 在 下関市上新地町二丁目
 地 番 2 4 2 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 4 0 . 8 9 平方メートル

- 2 所 在 下関市上新地町二丁目 2 4 2 2 番地 1
 家屋 番号 2 4 2 2 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 9 . 0 5 平方メートル
 2 階 1 0 9 . 0 5 平方メートル



令和7年（ケ）第10号
令和7年7月16日受理
令和7年 8 月 25 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 | 下関市上新地町二丁目 |
| | 地 番 | 2 4 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 0 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市上新地町二丁目 2 4 2 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 2 2 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 9 . 0 5 平方メートル
2 階 1 0 9 . 0 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県下関市上新地町二丁目5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	☐ 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 ☐		
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 ☐ 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		
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
1	☐ 全部 ☒ 約15㎡ A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H11.11.7 期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：駐車場
1	☐ 全部 ☒ 約15㎡ B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：駐車場
1	☐ 全部 ☒ 約15㎡ C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	不明 期間の定め なし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 10,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況：駐車場
	☐ 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	
	☐ 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)

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
	占有者		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 ☒ 1号室 債務者兼所有者	☒ 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	債務者兼所有者が空室の状態で占有している。
2	☐ 全部 ☒ 2号室 債務者兼所有者	☐ 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	債務者兼所有者が事務室として占有している。
2	☐ 全部 ☒ 3号室 債務者兼所有者	☒ 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	債務者兼所有者が空室の状態で占有している。
2	☐ 全部 ☒ 5号室 債務者兼所有者	☒ 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	債務者兼所有者が空室の状態で占有している。
2	☐ 全部 ☒ 6号室 債務者兼所有者	☒ 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	債務者兼所有者が空室の状態で占有している。
2	☐ 全部 ☒ 7号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H11・9・20 自 R5・9・1 至 R7・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 114,000 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

(4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
■D (7号室 占有者)	1 私は賃借権に基づき本件建物2階7号室に住んでいます。 賃貸借契約の内容は、4枚目の「占有者及び占有権原」に記載のとおりです。 2 本件建物は、外壁や階段にひび割れがあるなど、全体的に老朽化しています。 3 本件建物を管理している業者はなく、家賃などは直接債務者兼所有者に支払っています。 4 滞納している家賃はありません。 5 私は高齢で転居することが難しいので、競売で所有者が代わっても、引き続き住まわせてもらうことを希望します。 (令和7年7月22日及び同年8月18日口頭聴取)
■債務者兼所有者	1 本件建物1階2号室は、私が賃貸業務の事務室として使用しています。 2 賃貸で入居中の入居者は、7号室のDだけです。 7号室の家賃の滞納はありません。 3 本件建物2号室及び7号室を除く他の居室は、すべて空室です。 4 車庫は、A、B、Cの3名に、各々月額1万円で、各1台分の駐車区画を貸しています。各人が駐車する区画も決まっています。 いずれも、30年以上前から、期間の定めなく、駐車場として貸しています。 駐車場の賃貸借契約書はありません。 (令和7年8月18日口頭聴取)
■C	1 私は、昭和62年以降、期間の定めなく、1台分の駐車場を借りています。 2 駐車場代は、月額1万円です。 3 駐車場の賃貸借契約書はありません。 (令和7年8月18日電話聴取)
■A	1 私は、平成11年11月7日から、1台分の駐車場を借りています。 2 駐車場代は、月額1万円です。 3 当初の契約書の写しを提出します。 (令和7年8月18日受付の回答書の要旨)
■B	1 私は、1台分の駐車場を借りていますが、借りた時期は今から20年以上前のことなので覚えていません。 2 駐車場代は、月額1万円です。 (令和7年8月19日受付の回答書の要旨)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5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 本件建物の各居室の床に緩くなっている箇所があるほか、玄関扉も錆びついており開閉がしづらく、居室の内壁にひび割れがある箇所がある。そのほか、建物の外壁や外階段にひび割れがあるなど、本件建物は全体的に老朽化が顕著である。
- 3 本件建物には居室が6室あるが、入居しているのは7号室の1室のみであり、その他の居室は、債務者兼所有者が事務室として使用している2号室を除き、すべて空き室である。
- 4 本件建物2階7号室の入居者Dの占有権原は賃借権であると認められる。
- 5 本件土地南側に車庫（土地に定着した工作物）があり、A～Cの3名が、それぞれ1台分の駐車場として占有している。
- A～Cの占有権原は、賃借権であると認められる。
- 6 本件土地の形状は、概測の結果、概ね土地建物位置関係図のとおりであるものと思われるが、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。
- 7 上記意見は、関係人の陳述等の現況調査時に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7月16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嘱託郵送
7年7月22日(火) 9:25~9:26	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
7年7月22日(火) 14:30~15:40	物件所在地	物件確認、写真撮影、Dから聞き取り(口頭) 各室に照会書を投函
7年7月22日(火) 16:08~16:10	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等受領
7年7月22日(火)	執行官室	債務者兼所有者に対し照会書郵送
7年7月25日(金)	執行官室	債務者兼所有者に対し調査日時通知書郵送 Dに対し調査日時通知書郵送
7年7月25日(金)	執行官室	車両照会書郵送
7年7月27日(日)	執行官室	評価人に間取図郵送
7年8月7日(木)	執行官室	A~Cに対し照会書郵送
7年8月18日(月) 9:40~10:45	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、債務者兼所有者及びDから聞き取り(口頭)
7年8月18日(月) 12:20~12:24	執行官室	Cから聞き取り(電話)

(特記事項)

■ 令和7年8月18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。

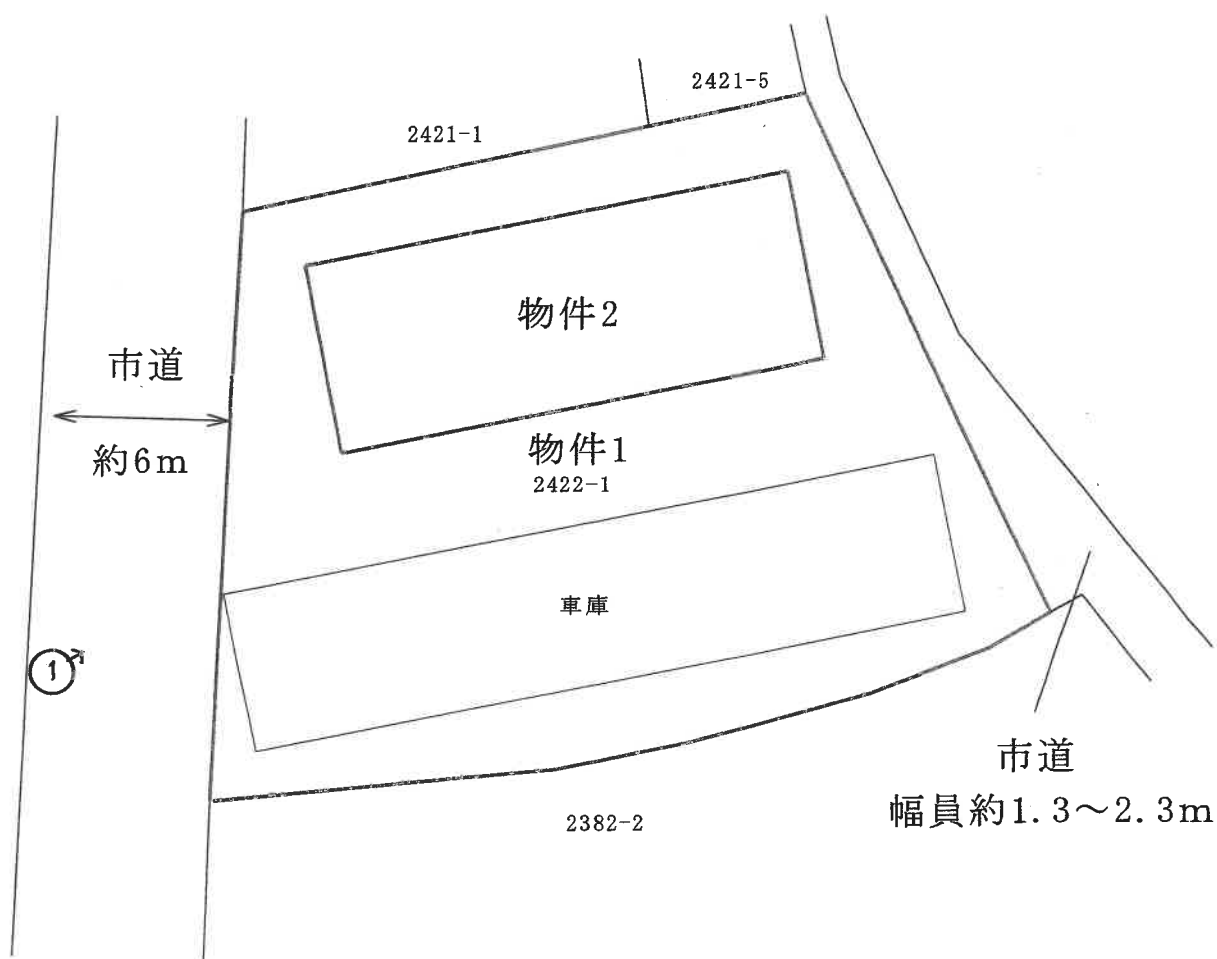
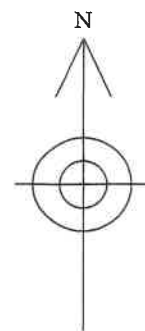
本件建物1号室~6号室は、債務者兼所有者が鍵を持参し開錠した。

本件建物7号室はDが在室した。

債務者兼所有者は所用により物件調査終了前に物件所在地を離れたため、1号室~6号室の開錠は同行した解錠技術者により行った。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7枚目)



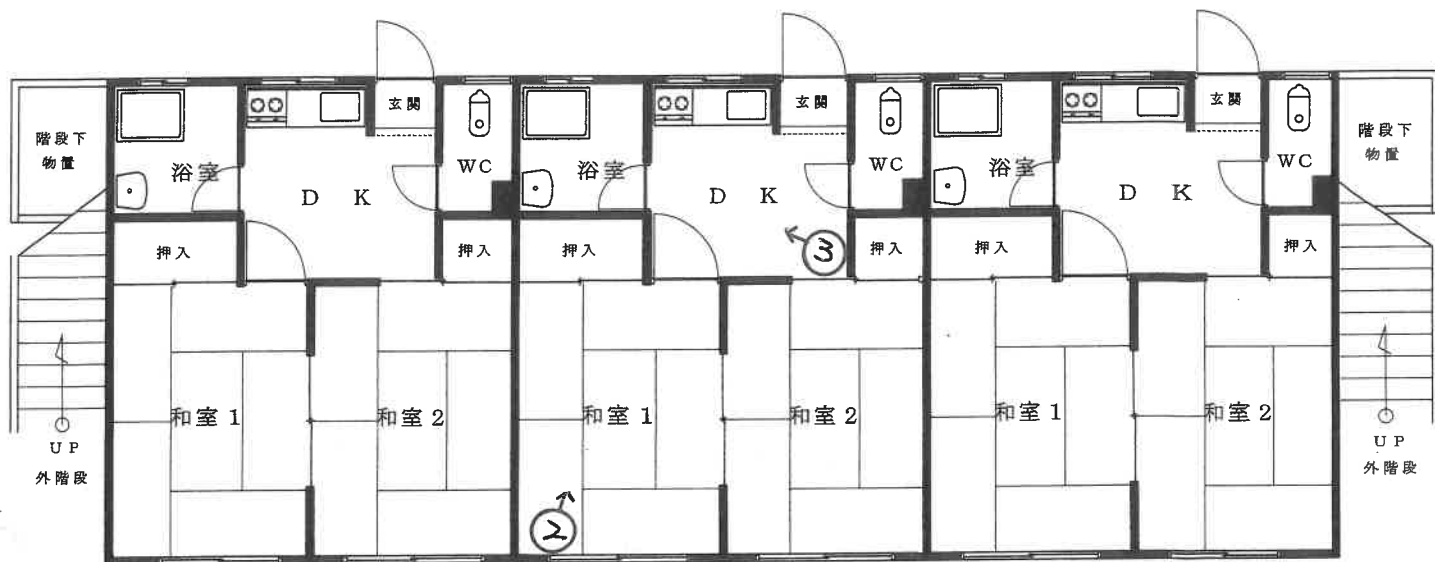
※ 評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向

土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)

(8 枚目)

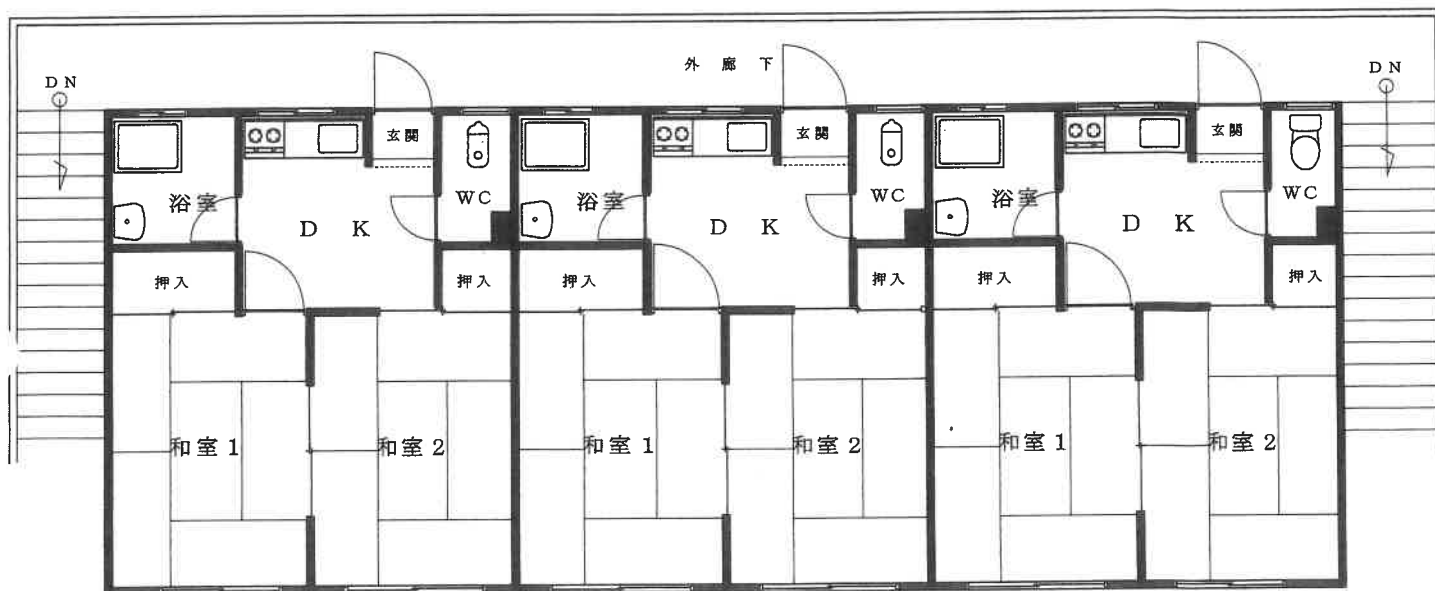


1号室

2号室

3号室

1階

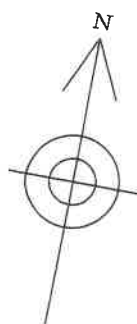


5号室

6号室

7号室

2階



● 評価人作成図面

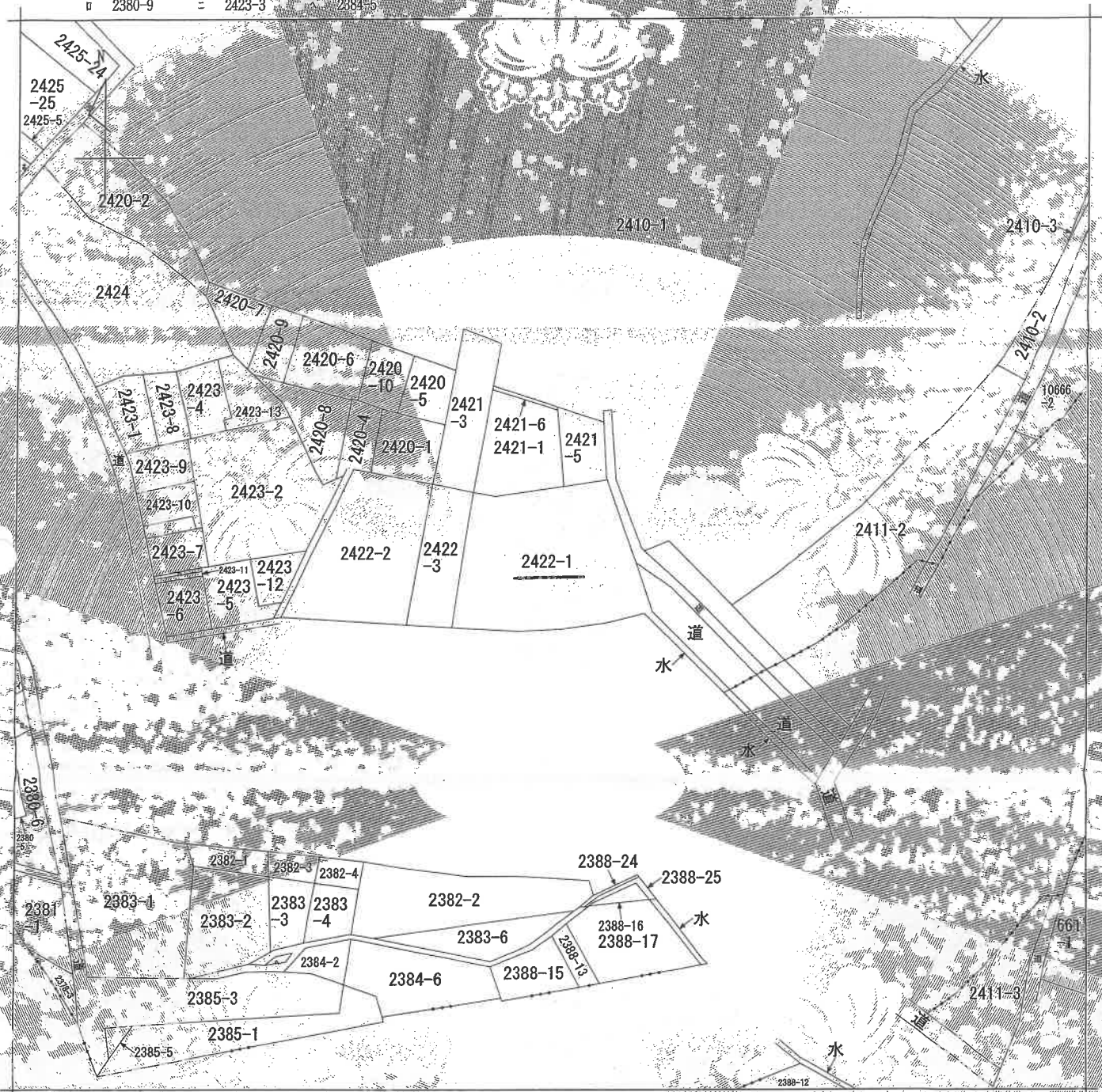
↑ 写真撮影位置方向

(9 枚目)

建 物 間 取 図

(縮尺 約1/100)

イ 2380-8 ハ 2423-14 ニ 2425-3
ロ 2380-9 ヒ 2423-3 ヘ 2383-5



(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

上新地町
2丁目

A 上新地町1丁目
B 上新地町1丁目
C 上新地町1丁目
D 上新地町1丁目
E 上新地町1丁目
F 上新地町2丁目

請求部	所在	下関市上新地町2丁目				地番	2422番1			
出力縮尺	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)

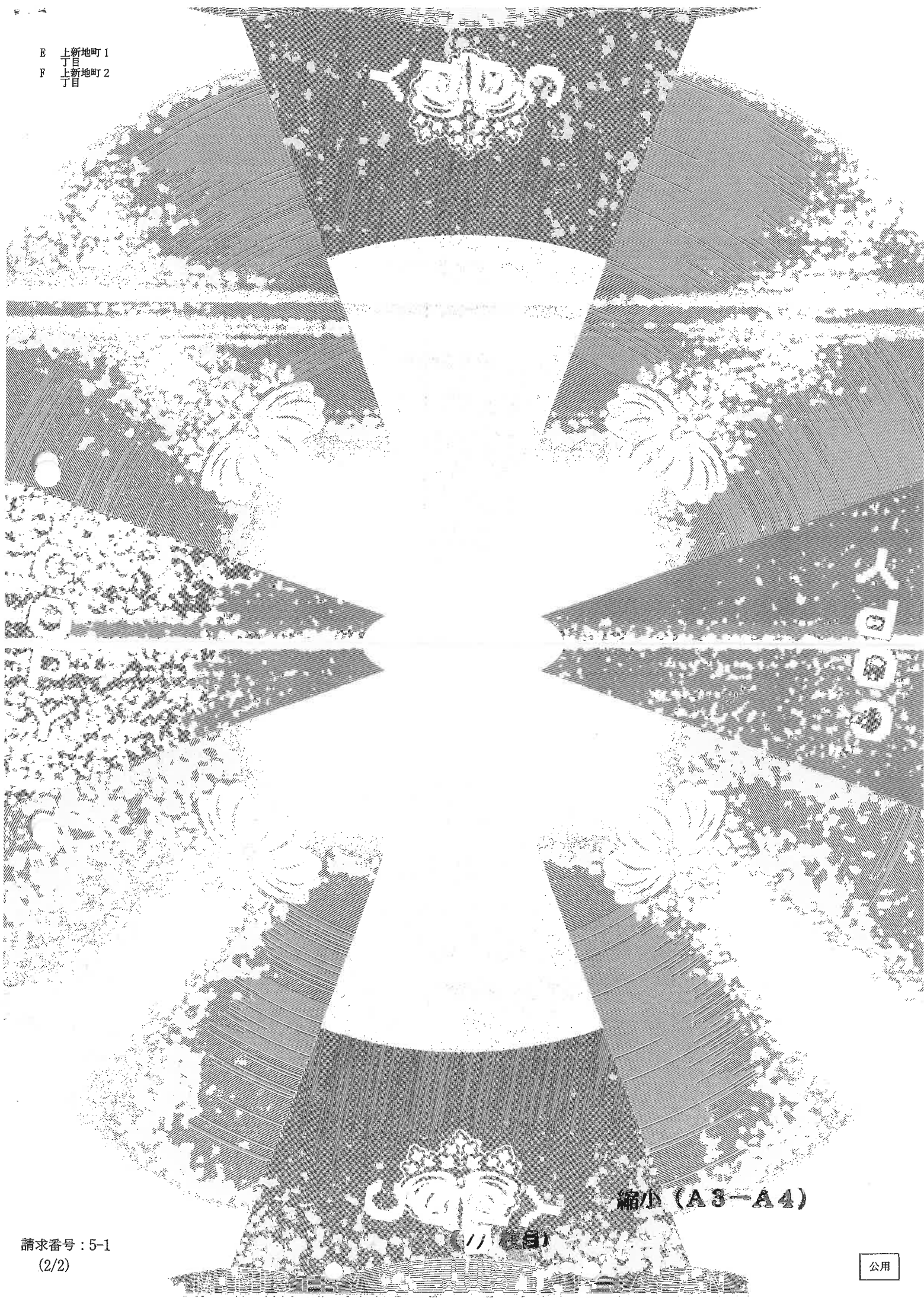
令和7年7月22日
山口地方務局下関支局
登記官

請求番号：5-1
(1/2)

(10枚目)

公用

E 新地町 1
F 新地町 2



縮小 (A3-A4)

登記年月日：昭和47年11月21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7月22日 山口地方建設局 図文室

(12-校程)

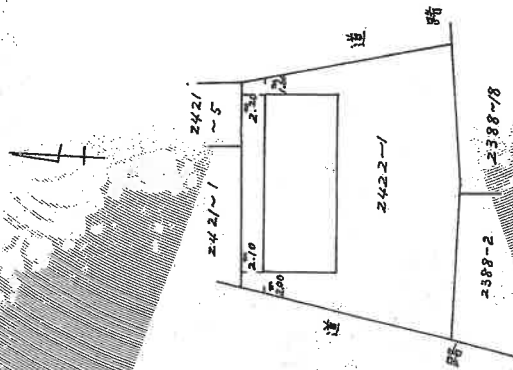
登録官

縮小 (A3-A4)

家屋番号 2422-番1

建物の所在 下関市上新地町=7番=2422番地1

(A) 建物図面



建物各階平面図

(B) 各階平面図

2.70

16.65

6.55

16.65

床面積

$16.65 \times 6.55 = 109.0575$

1.70

16.65

6.55

16.65

床面積

$16.65 \times 6.55 = 109.0575$

2019973

縮尺 (A) 1/500

縮尺 (B) 1/200

国土庁土地政策調査士会連合会月報

請求番号：5-4



写真 1

本件建物の外観



写真 2

1 階 2 号室
和室 1 及びDK



写真 3

1 階 2 号室
DK 及び浴室

令和7年(ケ)第10号

令和7年8月18日

令和7年8月25日

現地調査

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

高 崎 幸 恵

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,863,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,243,000円
物件2(建物)	金 2,620,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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の土地の内訳価格は物件2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2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	下関市上新地町二丁目 2422番1 宅地 440.89㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	下関市上新地町二丁目 2422番地1 2422番1 共同住宅 コンクリートブロック造陸屋根2階建 1階 109.05㎡ 2階 109.05㎡ 計 218.10㎡	
番号	特 記 事 項		
1	確認資料： 法務局に備え付けの公図、建物図面 等。 照 合 結 果： 上記図面等を基に現地に赴き、道路、水路、ブロック塀等の確認及び現地での概測を基に、利用現況の範囲を概ね土地建物位置関係図のとおり把握した。 公図及び登記簿記載の地積は精度の高いものではないと思料されるため、正確に把握するには関係者立ち合いの下、測量専門家の調査が必要である。		
2	立ち入り調査の上、法務局備え付けの登記簿記載事項、建物図面と照合した結果、現況とこれらは概ね一致した。		

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	JR山陽本線「下関」駅の北方約1.2km【道路距離】 下関市役所の西方約3.1km 【道路距離】
付 近 の 状 況	当該地域は下関市南西部の中心市街地に位置し、小学校の周辺に主として一般戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。地勢は概ね南向きの緩傾斜地勢を呈している。
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (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 都市計画区域・市街化区域 用 途 地 域 第1種住居地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 なし(但し、建築基準法22条地域としての規制あり) その他の規制 下関市立地適正化計画 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	規模 間口 約 20 m 物件1 440.89 m ² 奥行 約 24 m (平均) 形状 台形 接面状況 中間画地 地勢 ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	西側 約 6 m 舗装済 歩道なし 市道上新地町24号線 建築基準法第42条第1項第1号道路 高低差:約0.3m低位～約1m高位接面 東側 約1.3m～約2.3m 舗装済 歩道なし 市道上新地町23号線 建築基準法第42条第2項道路 高低差:約1m低位～約1m高位接面
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物が存する。 隣地は住宅 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または困難な場合をいう。「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	敷地内南部に鉄骨製スレート波板屋根の車庫が存する。このうち3台分を月額1万円/台で賃貸しているとのことである。(詳細は現況調査報告書のとおり) 特に東側市道との境界は不明瞭である。当該市道について道路中心線から2mのセットバックが必要である。 下関市立地適正化計画: 下関市立地適正化計画の策定に伴い、居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の建築行為等や、都市機能誘導区域外での誘導施設の建築行為等の際、また都市機能誘導区域内の誘導施設の廃止等をする場合は、都市再生特別措置法に基づき、行為着手の30日前までの届出が必要である。 受命物件は居住誘導区域内、都市機能誘導区域外に該当するため、誘導施設にかかる開発行為や建築等行為を行う場合は届出が必要である。 埋蔵文化財包蔵地 : 下関市教育委員会へ照会の結果、周知の埋蔵文化財包蔵地ではないとのことである。 土壌汚染について : 現地調査、資料調査等の範囲内では土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。汚染の実態については専門家による調査が必要であり、ここで土壌汚染の存在を完全否定するものではないが、土壌汚染については評価上考慮外とする。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	物件2 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47年10月15日 新築 経過年数： 約 53 年 経済的残存耐用年数： なし
仕 様	構 造： コンクリートブロック造
	屋 根： 陸屋根
	外 壁： リシン吹付 等
	内 壁： 繊維壁、クロス、樹脂塗装 等
	天 井： 竿縁天井、ジプトーン 等
	床： 畳、木質系床材、CFシート 等
	設 備： 電気、給排水、都市ガス、キッチン、浴室、水洗トイレ 等
床 面 積（現 況）	第3 目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途： 共同住宅 間取り： 別添建物間取図参照（2DK×6室）
品 等	中品等
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	1室について賃借人が占有し、1室（2号室）については債務者兼所有者が事務室として利用し、その他の4室については建物所有者が空室のまま占有している。（詳細は下記及び現況調査報告書の記載のとおり。）
特 記 事 項	簡易な内覧調査及び外観調査を行ったところ、全体的に老朽化が認められ、床の沈み、内外装の劣化・損傷、金属部分の腐食等が認められ、継続使用するには大掛かりな補修が必要と思料される。 目視上、露出する吹付けアスベストの使用は認められなかったが、アスベスト材使用の詳細は不明であるため、アスベストについては評価上考慮外とする。

<賃貸借等の内容>

部屋	用途	占有者	月額 賃料 (円)	敷金 (円)	共益費等 (円)	現在の契約期間	占有開始	備考
7号室	居宅	賃借人	38,000	114,000	1,000	R5.9.1～R7.8.31	H11.9.20	滞納なし

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。
 なお、土地上に存する外構工事、工作物等については土地に含めて評価した。

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	29,700	86/100	440.89	80/100	9,009,000

(百円単位を四捨五入)

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-12

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 30,900\text{円}/\text{㎡} & \times 100/100 & \times 100/102 & \times 100/102 & = 29,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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: 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

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 ・ 行政的条件	方 位	2	102/100	86/100
	規 模	-10	90/100	
	形 状	-3	97/100	
	高低差	-2	98/100	
	二方路	1	101/100	
	セットバックの必要性	-2	98/100	
個別格差(相乗積)				86/100

ウ 地積: 登記数量を採用した。

エ 建付減価: 建物等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、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、これに現価率を乗じて、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価額 (円) ア×イ×ウ＝エ
2	170,000	218.10	0.05	1,854,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積： 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こと等を考慮し、建物維持管理の経緯、内部立ち入り調査の上の観察等に基づいて、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 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	9,009,000	0.40	法定地上権	3,604,000

(百円単位を四捨五入)

イ 土地利用権等割合： 物件2建物の土地利用権が土地の全体に及ぶものと判断し、上記のとおり判定した。

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	9,009,000	- 3,604,000		1.00	0.60	3,243,000
2	1,854,000	+ 3,604,000	0.80	1.00	0.60	2,620,000
一括価格(合計)						5,863,000

(百円単位を四捨五入)

ウ 占有減価修正： 土地については対抗要件のない賃借権であるため必要なし。建物の1室については長期賃借権(最先順位の抵当権に優先し、かつ対抗要件を備えた建物賃借権)が付着することについて占有減価を査定した。

エ 市場性修正： 受命物件の個別性、地域的特性等を考慮して査定した。

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-12 】

所 在： 下関市上新地町5丁目2533番5、「上新地町5-3-20」
価 格： 30,900 円／㎡
位 置： JR山陽本線「下関」駅の北西方、道路距離約1.4kmに位置する。
価格時点： 令和7年1月1日
地 積： 194 ㎡
供給処理施設： 水道、ガス、下水道
接面道路： 西6m市道に接面
用途指定等： 市街化区域、第1種住居地域（60%、200%）
地域の概要： 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 8,502,563 円
物件2 2,901,131 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 位置図(縮尺 1/10,000)
- 2 位置図(縮尺 1/2,500)
- 3 公図写し(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

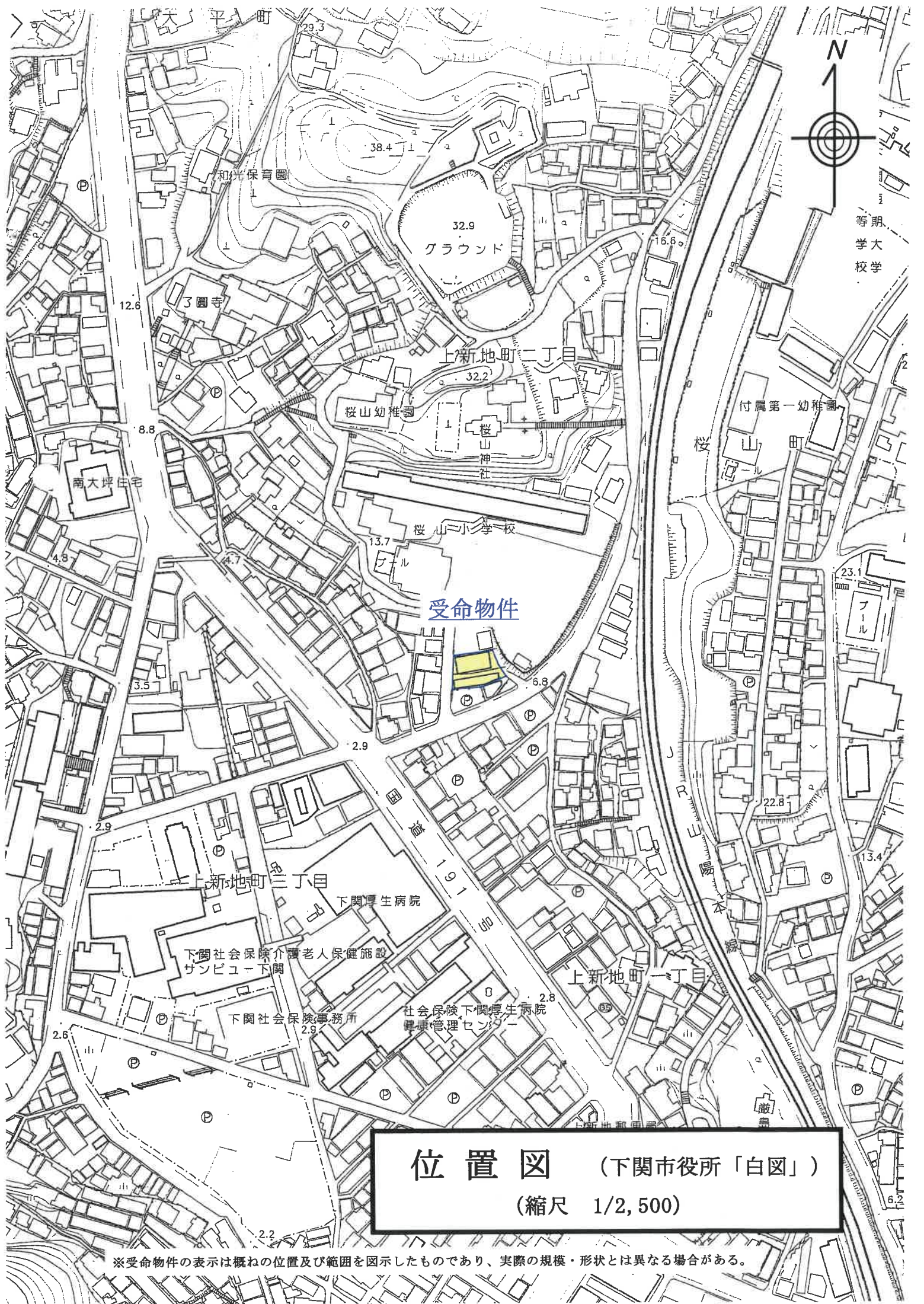
以 上



受命物件

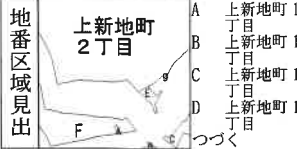
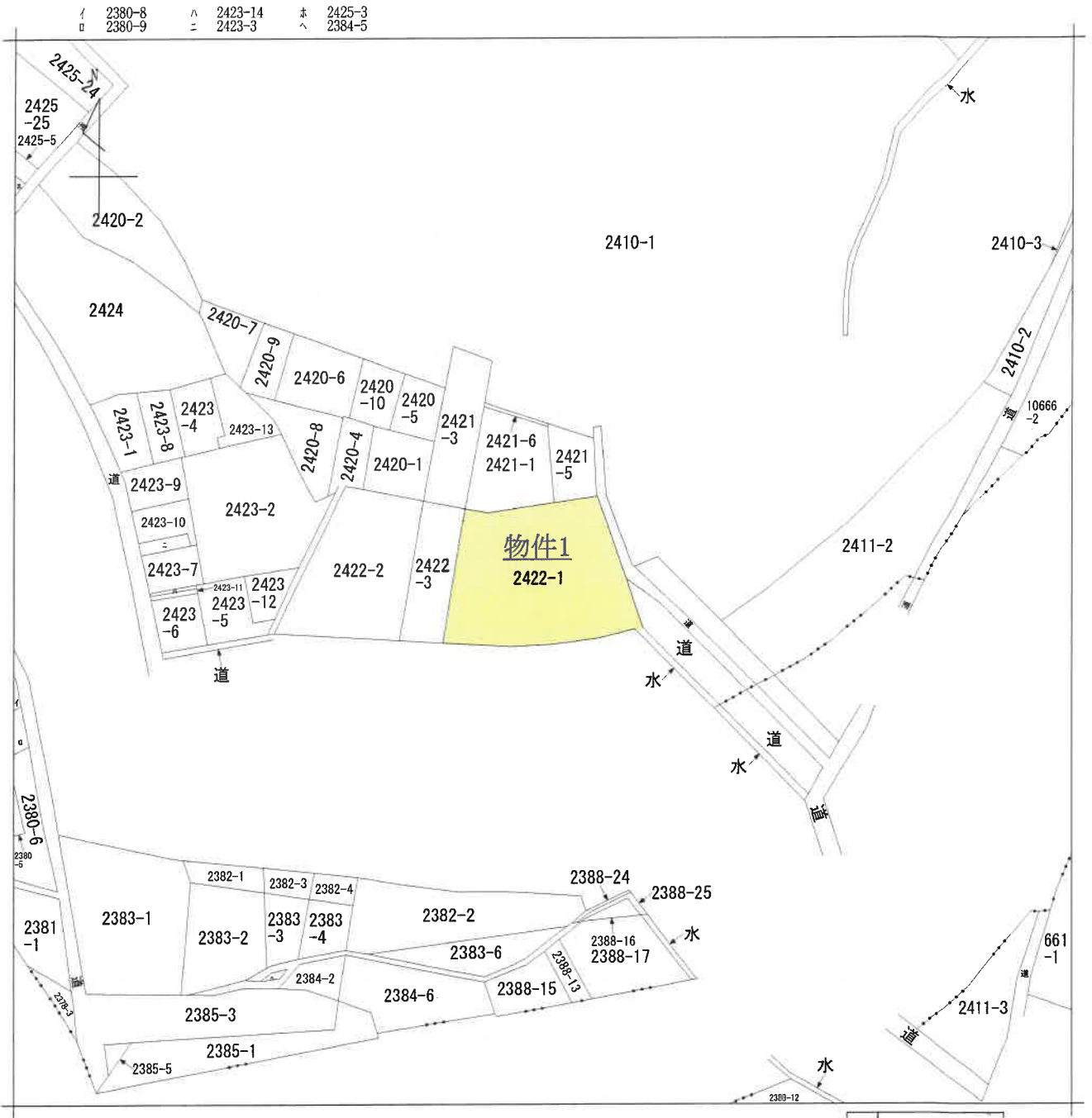
地価公示 下関-12

位置図（下関市「都市計画図」）
（縮尺 1/10,000）



位置図 (下関市役所「白図」)
(縮尺 1/2,500)

※受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したものであり、実際の規模・形状とは異なる場合がある。



請求部	所在	下関市上新地町二丁目				地番	2422番1			
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			

※原図A3をA4に縮小

公 図 写 し

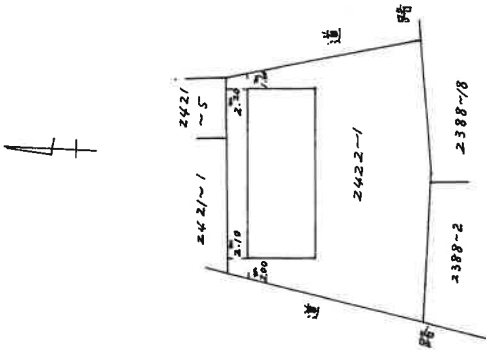
登記年月日：昭和47年11月21日

建築物平面図

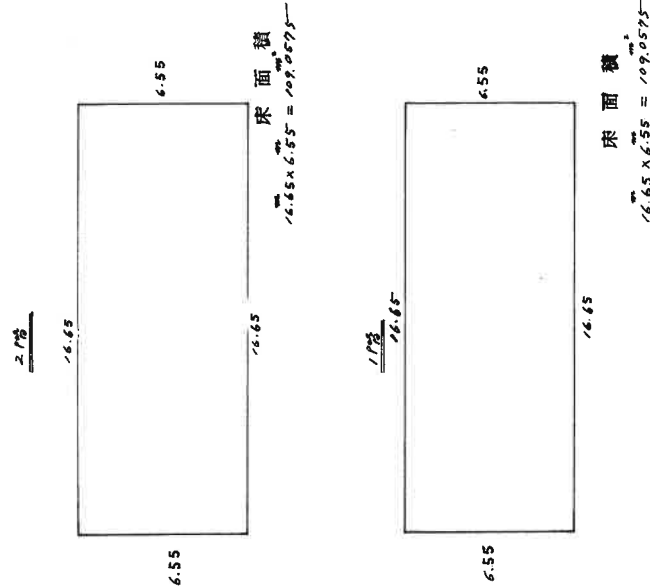
家屋番号	2422番1
建物の所在	下関市上新地町2丁目2422番地1

S47.11.21

(A) 建物図面



(B) 各階平面図



昭和四十七年十一月八日	製作年月日
作製者	

申請人	
-----	--

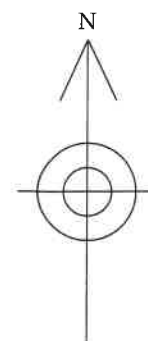
2019973

縮尺 (A) 1/500 (B) 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

2422番1

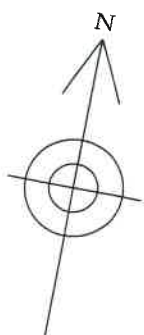
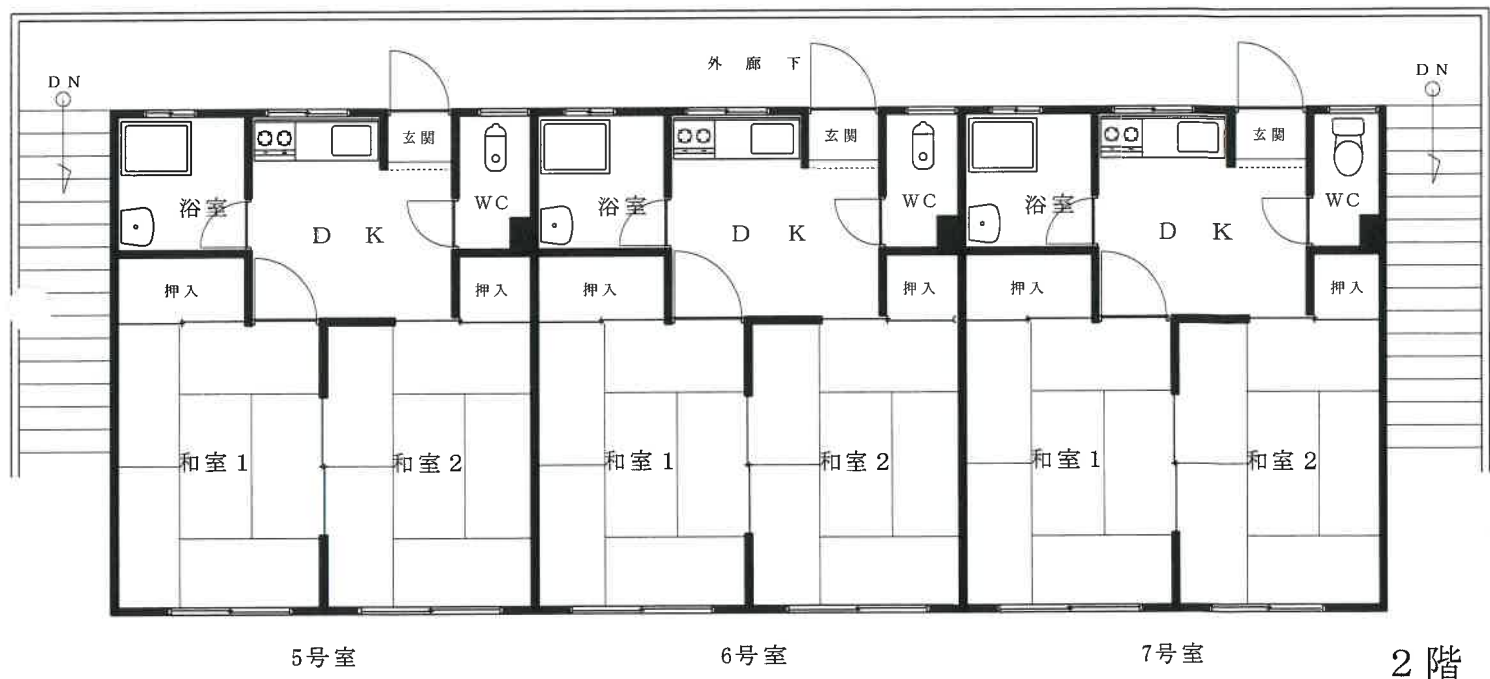
※原図A3をA4に縮小



○→は写真撮影方向を示す。

土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)



建物間取図
(縮尺 約1/100)



① 遠 景



② 近 景



③ 近 景

現 況 写 真



④ 物件2建物 近景



⑤ 物件2建物 2階外廊下



⑥ 車庫

現 況 写 真



⑦ 東側市道の状況



⑧ 東側市道の状況



現 況 写 真