

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 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 8 年 1 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 月 21 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 場 所	令和 8 年 2 月 4 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 12 月 24 日から当庁不動産競売係に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 184, 000 9, 747, 200	一括	2, 436, 800	118, 598	0
1	1, 660, 000				
2	10, 524, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 1 | 所 在 | 下関市豊浦町大字黒井字下川原 |
| | 地 番 | 1 8 5 2 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市豊浦町大字黒井字下川原 1 8 5 2 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 8 5 2 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 2 . 9 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11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, 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1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

転賃借人Aが占有している。賃借人株式会社リロケーション・ジャパンの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

原賃借権

範 囲 全部

賃借人 株式会社リロケーション・ジャパン

期 限 令和16年1月8日

賃 料 10万円

敷 金 10万円

特 約 転貸可、契約更新なし(定期建物賃貸借)

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 下関市豊浦町大字黒井字下川原 |
| | 地 番 | 1852番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 264.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市豊浦町大字黒井字下川原1852番地9 |
| | 家屋 番号 | 1852番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 102.92平方メートル |



令和7年（ケ）第17号
令和7年9月17日受理
令和7年10月20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 下関市豊浦町大字黒井字下川原
地 番 1852番9
地 目 宅地
地 積 264.61平方メートル

2 所 在 下関市豊浦町大字黒井字下川原1852番地9
家屋 番号 1852番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 102.92平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県下関市豊浦町大字黒井1852番地9（住居表示未実施）		
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2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 株式会社リロケーション・ジャパン	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ 占有者会社担当者) ☒ 文書 (☒ 建物賃貸借契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和6年1月9日	
最初の契約等	契約日	令和5年12月22日	
	期間	令和6年1月9日から ☒ 令和16年1月8日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年1月9日から ☒ 令和16年1月8日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	
	借主	☒ 株式会社リロケーション・ジャパン	
賃料・支払時期等		毎月 金 100,000 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金 100,000 円	
特約等		☒ 転貸可 ☒ 契約更新なし (定期建物賃貸借)	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	☐ 全部 ☐
占有者		☒ A	☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ A) ☐ 文書 (☐)	☐ 陳述 (☐) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和6年1月9日	令和 年 月 日
最初の契約等	契約日	令和5年12月22日	令和 年 月 日
	期間	令和6年1月9日から ☒ 令和16年1月8日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和6年1月9日から ☒ 令和16年1月8日まで10年間 ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 株式会社ブリヂストン	☐
	借主	☒ A	☐
賃料・支払時期等		毎月 金 100,000 円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☒ 不明	☐ 譲渡転貸可
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(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
■株式会社リロケーション・ジャパン担当者 (占有者(原賃借人))	1 当社は、株式会社ブリヂストンとの間の「借上社宅の運用業務委託契約及び住宅転貸借包括契約」に基づき、株式会社ブリヂストンの従業員が利用する住居に関し、当社が債務者兼所有者と賃貸借契約を締結し、更に株式会社ブリヂストンへ転貸する等の業務を行っています。 2 当社と株式会社ブリヂストンとの間の転貸借は、個々の物件毎に個別に契約するのではなく、包括的な契約に基づいて行っています。 (令和7年9月25日電話聴取)
■債務者兼所有者	1 株式会社エミアスを通じ、株式会社リロケーション・ジャパンと契約しています。 2 現在、入居している方のお名前などは、私は存じておりません。 (令和7年9月29日受付の回答書の要旨)
■A (占有者(転借人株式会社ブリヂストンの従業員))	1 私は株式会社ブリヂストンの従業員であり、株式会社ブリヂストンから本件物件を社宅として貸与を受け、家族とともに居住しています。 2 私が本件物件に入居したのは令和6年1月です。 3 社宅の使用料として、株式会社ブリヂストンに対し、月額10万円を支払っています。 4 本件物件に不具合がある箇所や損傷している箇所はないと思います。 5 本件建物に屋根裏収納があるかのお尋ねですが、本件建物に屋根裏への出入口はなく、屋根裏収納はないと思います。 また、玄関の上がバルコニーになっているように見えるが、玄関の上をバルコニーとして使用することができるのかのお尋ねですが、その部分に通じる出入口もありませんので、バルコニーとして使用することはできないと思います。 (令和7年10月15日口頭聴取)
■株式会社リロケーション・ジャパン担当者 (占有者(原賃借人))	1 当社と株式会社ブリヂストンとの間で、平成22年11月1日付けで「借上社宅の運用業務委託契約及び住宅転貸借包括契約書」を交わしていますが、内規により、この書面を提出することはできません。 転貸借契約の契約内容については、所有者と当社との間の賃貸借契約の内容と同じ内容となっています。ただし、敷金は当社が貸主である債務者兼所有者に差し入れていますので、株式会社ブリヂストンが差し入れた敷金はありません。 (令和7年10月16日電話聴取)

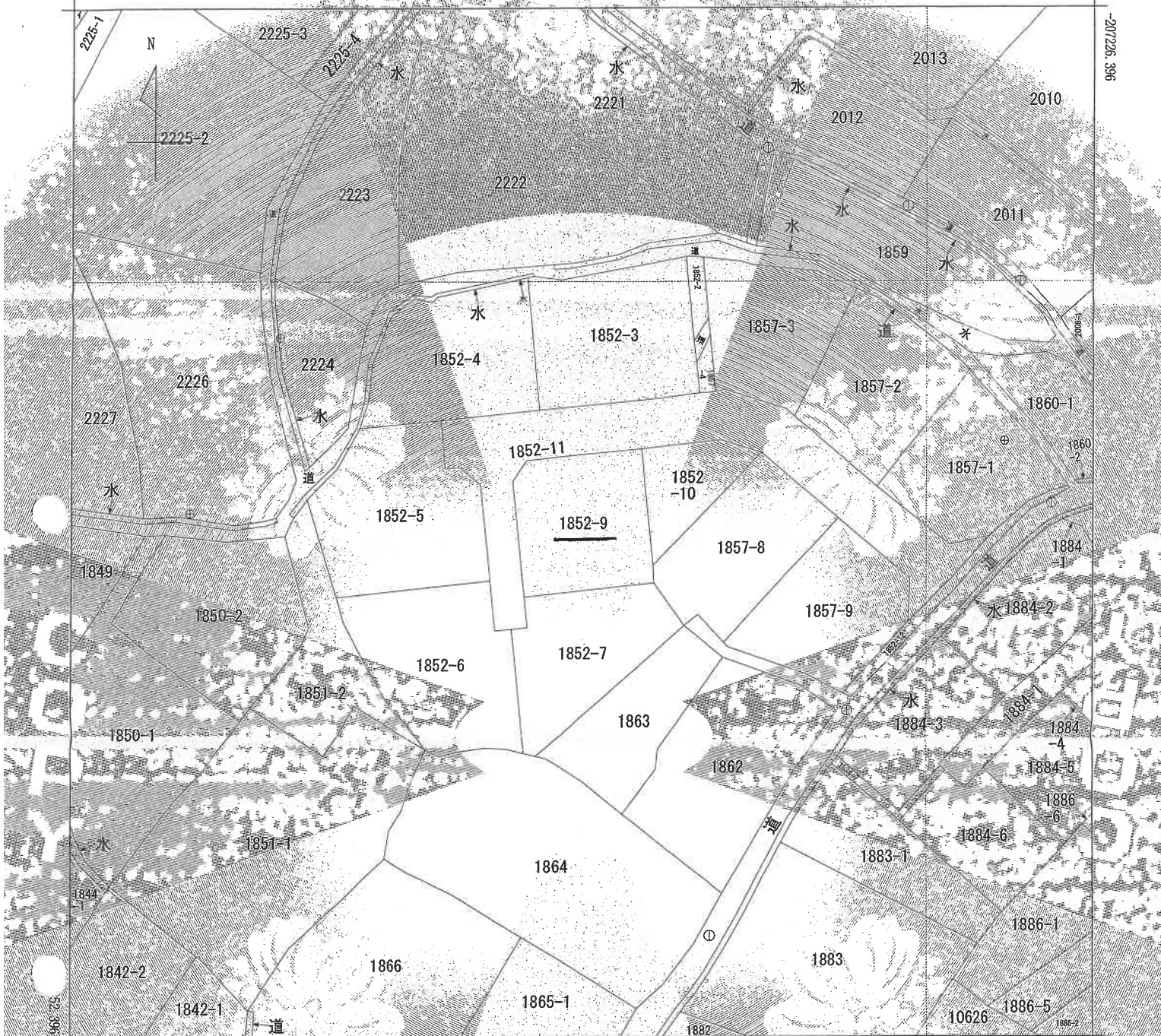
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)

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 本件物件は、株式会社ブリヂストンの従業員であるAが、株式会社ブリヂストンから社宅として賃借し、家族とともに居住して占有している。
Aの占有権原は、賃借権（転借権）であるものと認められる。
- 3 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。
- 4 地番1852番11及び地番1852番12の各土地は、いずれも、豊浦町が所有している公衆用道路である。
- 5 上記意見は、関係人の陳述及び現況調査に当たり知り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9月17日(水)	執行官室	下関市役所豊浦総合支所に間取図請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査囑託書郵送 債務者兼所有者に照会書郵送
7年9月17日(水) 12:55~12:56	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等交付請求
7年9月17日(水) 16:40~16:43	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9月22日(月) 11:30~12:00	物件所在地	物件確認、写真撮影 入居者宛て照会書差し置き
7年9月25日(木) 9:21~9:28	執行官室	株式会社エミアス担当者から聞き取り(電話)
7年9月25日(木)	執行官室	下関市役所豊浦総合支所に住民票交付請求(郵送)
7年9月25日(木) 14:47~14:56	執行官室	株式会社リロケーション・ジャパン担当者から聞き取り(電話)
7年9月26日(金) 15:56~16:00	執行官室	A(入居者)から聞き取り、現況調査日時通知(電話)
7年10月6日(月)	執行官室	評価人に資料郵送
7年10月15日(水) 9:50~10:25	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、A(入居者)から聞き取り(口頭)
7年10月16日(木) 14:00~14:10	執行官室	株式会社リロケーション・ジャパン担当者から聞き取り(電話)
(特記事項) なし		

(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)



-115533.848 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
豊浦町大字黒井

請求部	所在	下関市豊浦町大字黒井字下出原				地番	1852番9			
出力縮	1/500	精度区分	乙	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)			
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。

縮小 (A3-A4)

令和7年9月17日
山口地方方法務局下関支局
登記官

請求番号：33-1
(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成9年10月23日

公用

前	後	新
1852-2	1852-1	1852-2 ~ 1852-7
	1852-11	1852-9 ~ 1852-12

土地所在図
地積測量図(1/3)

豊浦郡豊浦町大字黒井字下山原

H9 10 23



登記年月日：平成9年10月23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9月17日 山口地方裁判所下関支部

(10枚目)

登記官

縮小 (A3-A4)

請求番号：33-2

前 1852
後 1852-1
新 1852-2 ~ 1852-7
1852-9 ~ 1852-12

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
③	K38	-207642.190	-115229.590	-1640523.672630	6.35
④	P4	-207637.003	-115233.262	-406773.414860	5.92
④	P3	-207638.660	-115249.102	620962.161576	3.75
④	D24	-207642.391	-115248.704	487422.106176	1.99
④	D31	-207642.829	-115250.888	1784656.903680	15.32
④	D25	-207657.876	-115249.104	1799153.762544	11.49
④	K29	-207658.240	-115247.650	-251931.362900	3.78
④	K28	-207655.690	-115244.850	-806713.950000	6.77
④	K27	-207651.240	-115239.740	-1555736.490000	13.59
		倍面積	516.043386		
		地積	258.0216930		
		地積	258.02		m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
③	X10	-207632.673	-115231.391	-844300.401857	3.02
③	D37	-207634.883	-115233.475	498960.946750	2.15
④	P4	-207637.003	-115233.262	844314.110674	6.35
④	K36	-207642.190	-115229.590	-498944.124700	9.68
		倍面積	30.330867		
		地積	15.2654335		
		地積	15.26		m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
③	D37	-207634.883	-115233.475	-1916563.156200	14.56
④	D20	-207620.371	-115234.923	-1501626.281613	14.04
④	D19	-207621.832	-115240.889	460073.564888	3.05
④	D23	-207624.363	-115250.600	1718386.446000	12.44
④	D27	-207636.742	-115249.306	1647719.327882	11.92
④	P3	-207638.660	-115249.102	30080.015622	15.92
④	P4	-207637.003	-115233.262	-437540.65814	2.15
		倍面積	529.220765		
		地積	264.6103825		
		地積	264.61		m ²

境界線の番号	1	2	3	4	5
金庫庫	金庫庫	金庫庫	金庫庫	金庫庫	金庫庫
金庫庫	金庫庫	金庫庫	金庫庫	金庫庫	金庫庫
金庫庫	金庫庫	金庫庫	金庫庫	金庫庫	金庫庫
金庫庫	金庫庫	金庫庫	金庫庫	金庫庫	金庫庫

1038646

作製者

土地調査

山口県土地家屋調査士会 用紙

平成9年9月22日(作成)

(3/3)

土地所在図
地積測量図 (3/3)

番 1852-244-1-11

土地の所在 豊浦郡豊浦町大字黒井字下川原

下関市

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
③	X8	-207620.043	-115231.801	-133553.657359	3.13
④	D20	-207620.371	-115234.923	170781.558650	14.56
④	D37	-207634.863	-115233.475	1411602.209450	3.02
④	X10	-207632.673	-115231.391	-350753.359753	5.28
④	K36	-207627.480	-115232.380	884430.222340	3.35
④	K35	-207624.130	-115232.180	-885631.471000	2.60
④	K34	-207621.530	-115232.030	-470953.306610	1.50
		倍面積	61.751249		
		地積	30.8756240		
		地積	30.87		m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
③	X6	-207613.883	-115230.759	-6798.614781	16.71
④	P6	-207615.621	-115247.385	205025.097915	0.39
④	D13	-207615.662	-115247.782	146249.435358	11.82
④	D10	-207616.890	-115259.546	832289.181666	6.02
④	D10-1	-207622.883	-115256.932	668847.582396	1.77
④	D16	-207622.693	-115257.167	215761.416824	3.28
④	D21	-207624.755	-115254.608	1457625.027376	10.64
④	D26	-207635.340	-115253.494	1362811.421012	1.42
④	P1	-207636.753	-115253.343	868088.179476	6.15
④	D22	-207642.872	-115252.689	677224.800564	2.01
④	D25	-207642.629	-115250.688	-55435.580928	1.99
④	D24	-207642.391	-115248.704	-457422.106176	3.75
④	P3	-207638.660	-115249.102	-651042.177198	1.92
④	D27	-207636.742	-115249.306	-1647719.327882	12.44
④	D23	-207624.363	-115250.600	-1718386.446000	3.05
④	D19	-207621.832	-115248.889	-460073.564888	14.04
④	D20	-207620.371	-115234.923	-206155.277247	3.13
④	X8	-207620.043	-115231.801	-540552.378491	4.41
④	K42	-207615.660	-115231.730	-709873.608000	1.83
		倍面積	512.907996		
		地積	256.4539980		
		地積	256.45		m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
③	X6	-207613.883	-115230.759	-6798.614781	16.71
④	P6	-207615.621	-115247.385	205025.097915	0.39
④	D13	-207615.662	-115247.782	146249.435358	11.82
④	D10	-207616.890	-115259.546	832289.181666	6.02
④	D10-1	-207622.883	-115256.932	668847.582396	1.77
④	D16	-207622.693	-115257.167	215761.416824	3.28
④	D21	-207624.755	-115254.608	1457625.027376	10.64
④	D26	-207635.340	-115253.494	1362811.421012	1.42
④	P1	-207636.753	-115253.343	868088.179476	6.15
④	D22	-207642.872	-115252.689	677224.800564	2.01
④	D25	-207642.629	-115250.688	-55435.580928	1.99
④	D24	-207642.391	-115248.704	-457422.106176	3.75
④	P3	-207638.660	-115249.102	-651042.177198	1.92
④	D27	-207636.742	-115249.306	-1647719.327882	12.44
④	D23	-207624.363	-115250.600	-1718386.446000	3.05
④	D19	-207621.832	-115248.889	-460073.564888	14.04
④	D20	-207620.371	-115234.923	-206155.277247	3.13
④	X8	-207620.043	-115231.801	-540552.378491	4.41
④	K42	-207615.660	-115231.730	-709873.608000	1.83
		倍面積	512.907996		
		地積	256.4539980		
		地積	256.45		m ²

申請

土地調査

縮小

登記年月日：平成30年5月30日

各階平面図

建物平面図

1852番地9

下関市豊浦町大字黒井字下川原1852番地9

建物の所在

平面図



求積表

①	2.730×8.241	$=$	22.497930
②	7.331×10.971	$=$	80.429401
合計			102.926331
床面積			102.92 m ²

新1852-11
道路

新1852-10

新1852-9

新1857-8

新1852-7

作成
土
着

中
間
人

縮尺
1/250

縮尺
1/500

平成30年4月23日作成
(福岡県土地家屋調査士会会章使用)

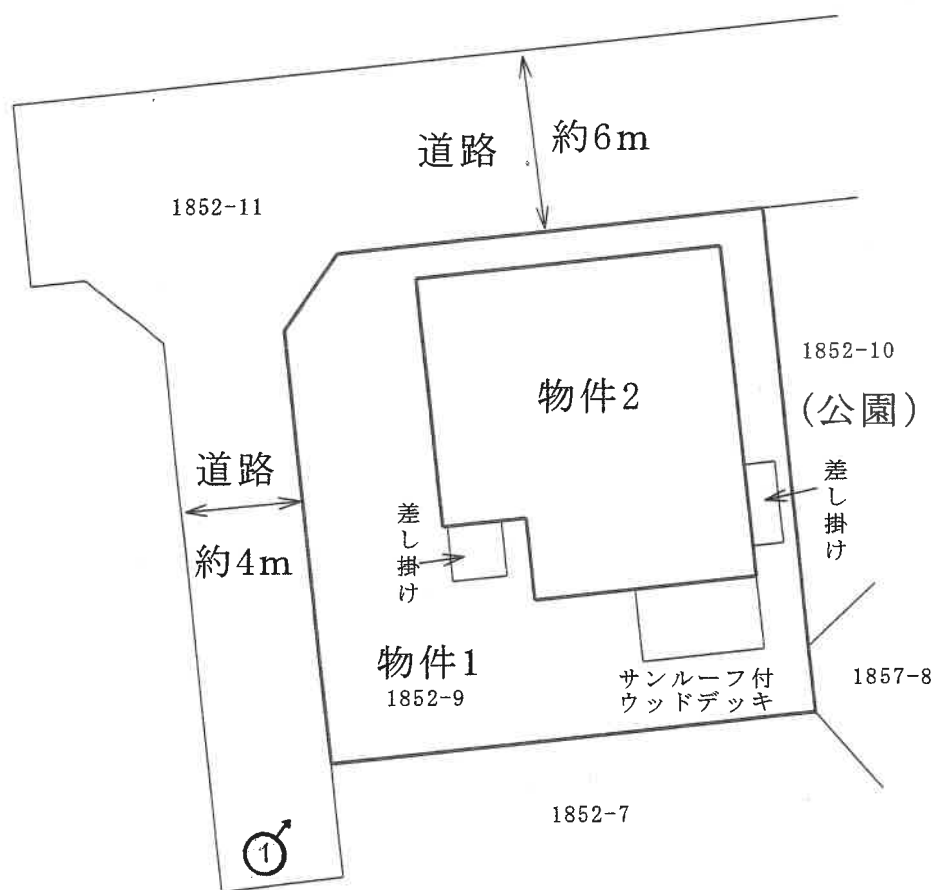
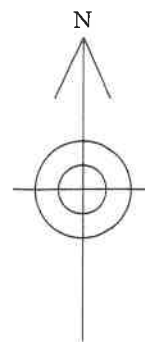
縮小 (A3-A4)

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9月17日 山口地方経済局土関支局

登記官

公用

請求番号：33-3



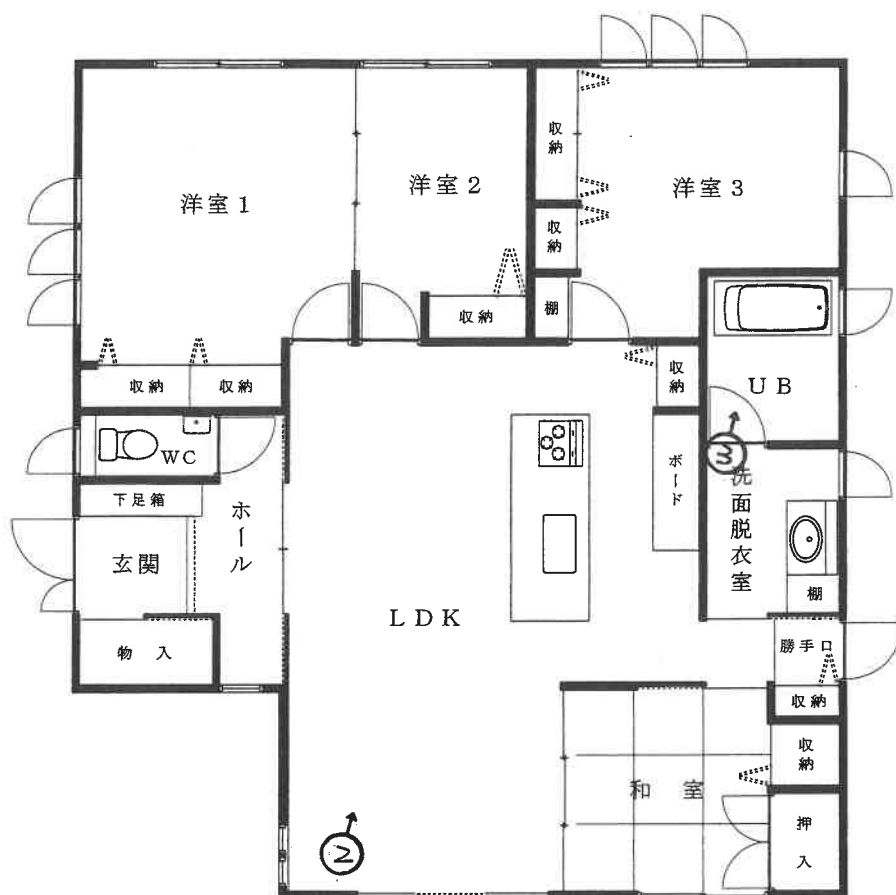
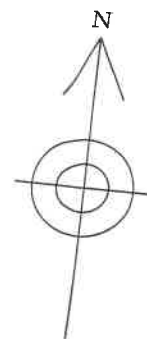
※ 詳細人作成図



写真撮影位置方向

土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)



※ 評価人作成図面

↑
○ 写真撮影位置方向

建物間取図
(縮尺 約1/100)

(13 枚目)



写真1

本件建物の外観



写真2

LDK

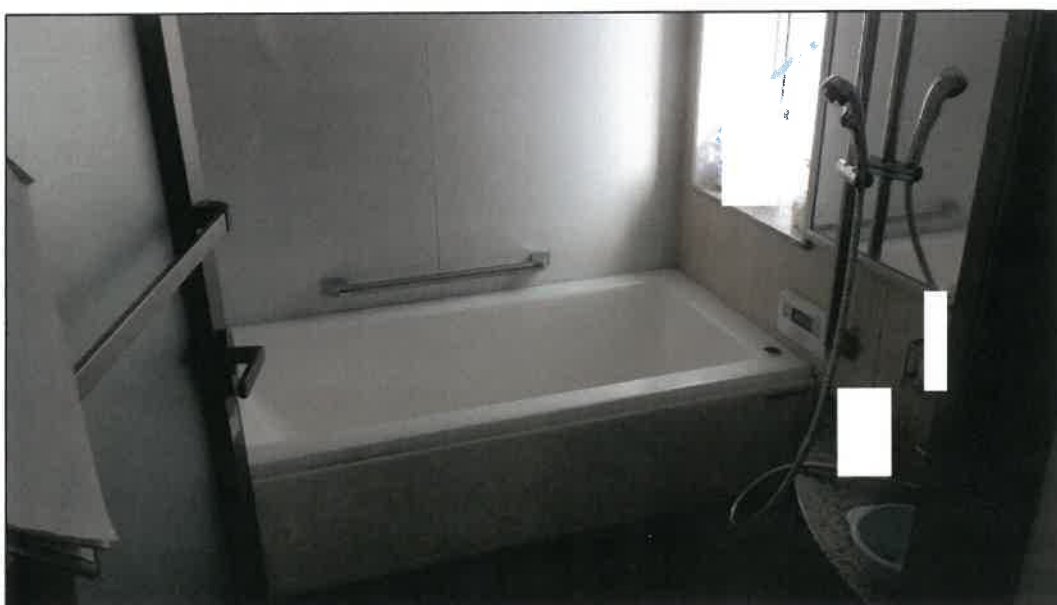


写真3

UB

令和7年(ケ)第17号

令和7年10月15日 現地調査

令和7年10月20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

高 崎 幸 恵

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,184,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,660,000円
物件2(建物)	金 10,524,000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。
- 4 敷金等の返済債務を考慮しない価格を求めるものとする。

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	下関市豊浦町大字黒井字下川原 1852番9 宅地 264.61㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	下関市豊浦町大字黒井字下川原1852番地9 1852番9 居宅 木造スレートぶき平家建 102.92㎡	
番号	特 記 事 項		
1	確認資料： 法務局に備え付けの法第14条第1項地図、地積測量図 等。 照 合 結 果： 上記図面等を基に、境界標、道路、ブロック塀、概測等により範囲を確認した結果、現況と法務局備え付けの登記簿記載事項及び上記図面はほぼ一致した。		
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、現況とこれらはほぼ一致した。		

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山陰本線「黒井村」駅の南東方約800m【道路距離】 豊浦総合支所の南方約3.5km【道路距離】
付 近 の 状 況	当該地域は下関市の郊外・黒井地区中心部付近に位置し、主として中規模一般戸建住宅が見られる小規模住宅団地である。地勢はほぼ平坦である。
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 非線引都市計画区域 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 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 16.5 m 物件1 264.61 m ² 奥行 約 16 m 形状 ほぼ正方形 接面状況 準角地 地勢 ほぼ平坦
接 面 道 路 の 状 況	西側 約 4 m 舗装済 歩道なし 道路 建築基準法第42条第1項第2号道路 高低差:等高～約0.3m高位接面 北側 約 6 m 舗装済 歩道なし 道路 建築基準法第42条第1項第2号道路 高低差:等高～約0.3m高位接面 ※ 当該西側及び北側の道路は公簿地目・公衆用道路、所有者・豊浦郡豊浦町(下関市)の道路であるが、市道認定はされていない。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の建物が存する。 隣地は住宅、公園 等 発令外建物 なし

供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能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	駐車スペースがあり、3台程度の駐車が可能である。 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、「黒井郷遺跡」内に存するが、現状に鑑みるに価格への影響は殆どないものと思料する。 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）： 平成30年4月17日 新築 経過年数： 約 7.5 年 経済的残存耐用年数： 約 22.5 年
仕 様	構 造： 木造
	屋 根： スレート葺
	外 壁： 防火サイディング
	内 壁： クロス 等
	天 井： クロス 等
	床： 木質系床材、畳 等
	設 備： 電気、給排水、キッチン(IH)、浴室、水洗トイレ、床暖房、熱交換換気システム、エコキュート(オール電化仕様) 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： 居宅 間取り： 別添建物間取図参照(4LDK)
品 等	上品等
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	転借人が居住して占有している。 （詳細は現況調査報告書の記載のとおり。）
特 記 事 項	簡易な内部調査や聞き取りの範囲において、損傷箇所等や不具合は認められず、状態は良好である。 建物の南側及び東側に簡易な差し掛けやサンルーフ付ウッドデッキが存する。 調査日現在において、令和6年1月9日から10年間の定期建物賃貸借権を原契約として、転借人が社宅として利用している。（賃料10万円/月・敷金10万円）（詳細は現況調査報告書のとおりに） 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。構造、築年等からアスベストの使用可能性は低いと思料する。

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	16,600	105/100	264.61	100/100	4,612,000

(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)

地価調査価格 下関(県)-37

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,400\text{円}/\text{㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/110 & = & 16,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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	方位	2	102/100	105/100
	準角地	3	103/100	
個別格差(相乗積)				105/100

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。なお、差し掛け、ウッドデッキについては建物に含めて評価した。

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	250,000	102.92	0.61	15,695,000

(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：

・残価率	：	3 %	・経済的全耐用年数	：	30 年
・経過年数	：	7.5 年	・経済的残存耐用年数	：	22.5 年
・観察減価率	：	20 %			

上記数値により、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。

※現価率＝{残価率＋(1-残価率)×(経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数)}

×(1-観察減価)

∴現価率＝{ 3 %＋(1- 3 %)×(22.5 ÷ 30)} × (1- 20 %) ≒ 0.61

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	4,612,000	0.40	法定地上権	1,845,000

(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	4,612,000	- 1,845,000		1.00	0.60	1,660,000
2	15,695,000	+ 1,845,000	1.00	1.00	0.60	10,524,000
一括価格(合計)						12,184,000

(百円単位を四捨五入)

ウ 占有減価修正： 最先順位の抵当権設定に遅れる定期建物賃貸借及び転借であること、賃料及び建物の状況等から占有減価を考慮しなかった。

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 地価調査価格 【 下関(県)-37 】

所 在: 下関市豊浦町大字黒井字下北岡2160番3
価 格: 18,400 円／m²
位 置: JR山陰本線「黒井村」駅の東方、道路距離約450mに位置する。
価格時点: 令和7年7月1日
地 積: 439 m²
供給処理施設: 水道
接面道路: 北東5.5m市道に接面
用途指定等: 非線引都市計画区域、第1種住居地域 (60%、200%)
地域の概要: 中規模一般住宅のほかに空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 3,283,280 円

物件2 7,790,550 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 1/2,500)
- 2 法第14条第1項地図写し(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 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

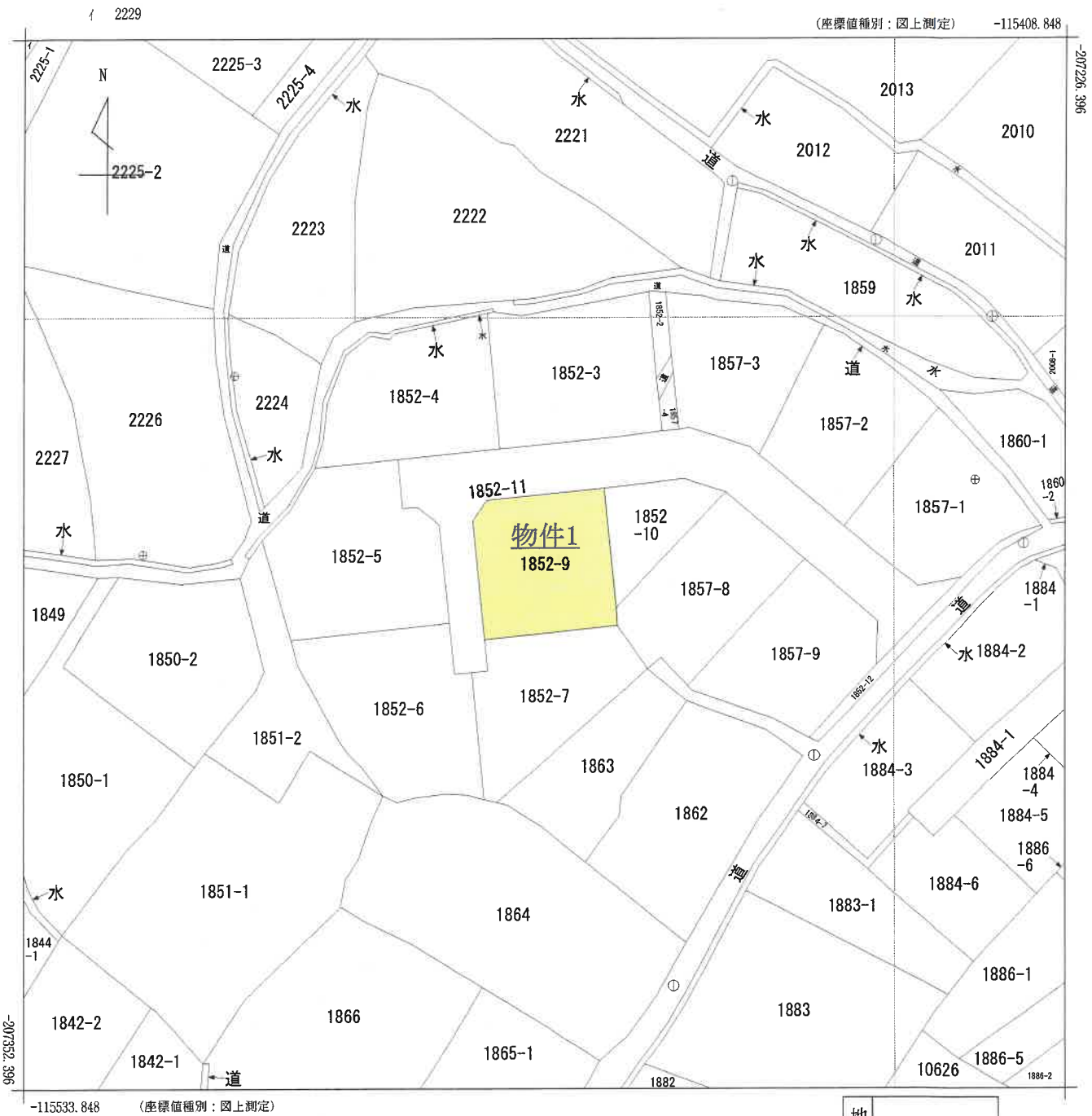


地価調査 下関(県)-37

受命物件

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。



地番区域見出
豊浦町大字黒井

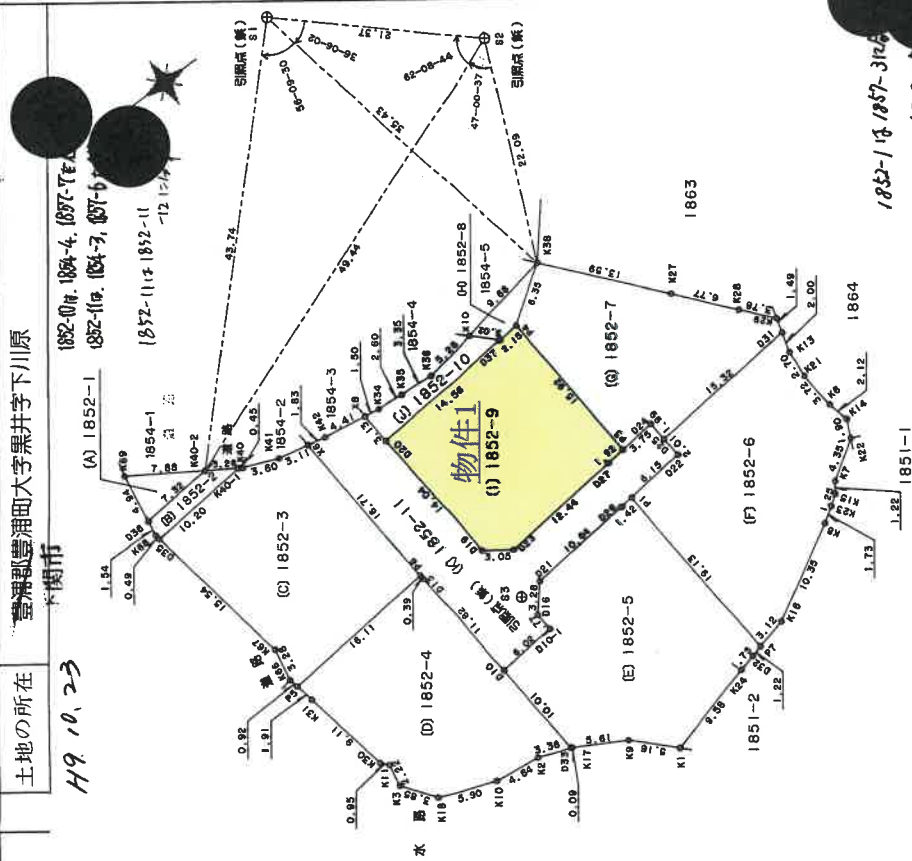
請求部	所在	下関市豊浦町大字黒井字下川原				地番	1852番9			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成9年10月23日

前	1852	後	1852-1 1852-11	新	1852-2 ~ 1852-7 1852-9 ~ 1852-12
---	------	---	-------------------	---	-------------------------------------

地番	1852-2ないし-11
土地の所在	豊浦郡豊浦町大字黒井字下川原

土地所在図
地積測量図 (1/3)



座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
S1	-207634.326	-115195.043		
S2	-207650.440	-115209.088		
S3	-207622.401	-115254.802		

1038644

作製者	申請人	縮尺	1 / 500
	地図番号		32-2, S 22-4

山口県土地家屋調査士会用品

登記年月日：平成9年10月23日

前 1852 後 1852-1 新 1852-2~1852-7
1852-9~1852-12

土地所在 豊前郡豊浦町大字黒井字下川原

地番 1852-2かい-11

土地所在 豊前郡豊浦町大字黒井字下川原

地番 1852-2かい-11

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
③	K38	-207642.190	-115229.590	-1640523.672830	6.35
③	P4	-207637.003	-115233.262	-406773.414860	15.92
③	P3	-207638.660	-115249.102	620962.161876	3.75
①	D24	-207642.391	-115248.704	457422.106176	1.99
①	D25	-207642.629	-115250.688	1784656.903680	15.32
③	D31	-207637.876	-115249.104	1799153.762544	1.49
③	K29	-207636.240	-115247.650	-251931.362800	3.78
③	K28	-207635.690	-115244.850	-806713.950000	6.77
③	K27	-207651.240	-115239.740	-1555736.490000	13.59
		総面積	516.043386		
		面積	258.0216930		
		地積	258.02		m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
③	X10	-207632.673	-115231.391	-844300.401857	3.02
③	D37	-207634.863	-115233.475	498960.946750	2.15
③	P4	-207637.003	-115233.262	844314.110874	6.35
③	K38	-207642.190	-115229.590	-498944.124700	9.68
		総面積	30.530867		
		面積	15.2654335		
		地積	15.26		m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
③	D37	-207634.863	-115233.475	-1918563.156200	14.56
③	D20	-207620.371	-115234.923	-1501626.281613	14.04
①	D19	-207621.832	-115248.889	460073.564888	3.05
①	D23	-207624.363	-115250.600	1718386.446000	12.44
①	D27	-207636.742	-115249.306	1647719.327882	1.92
①	P3	-207638.660	-115249.102	30080.015622	15.92
④	P4	-207637.003	-115233.262	-437540.695814	2.15
		総面積	529.220765		
		面積	264.6103825		
		地積	264.61		m ²

境界線の種類
1 金庫
2 金庫
3 プラスチック
4 ロングリット
5 雑草

1038646

作製者

山口県土地家屋調査士会用紙

申請人

地図番号 量S 32-2, 5 22-4

縮尺 1/

※原図A3をA4に縮小

地積測量図写し 2/2

登記年月日：平成30年5月30日

各階平面図

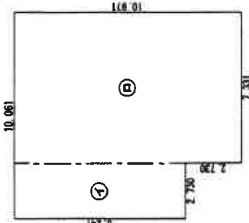
家屋番号 1852番9

建物の所在

下関市豊浦町大字黒井字下川原1852番地9

建物階平面図

平面図



求積表

①	2.730 × 8.241	=	22.497930
②	7.331 × 10.971	=	80.428401
合計			102.926331
床面積			102.92 m ²

線1852-11
道路

線1852-10

線1857-8

線1852-9

線1852-7

作成者

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

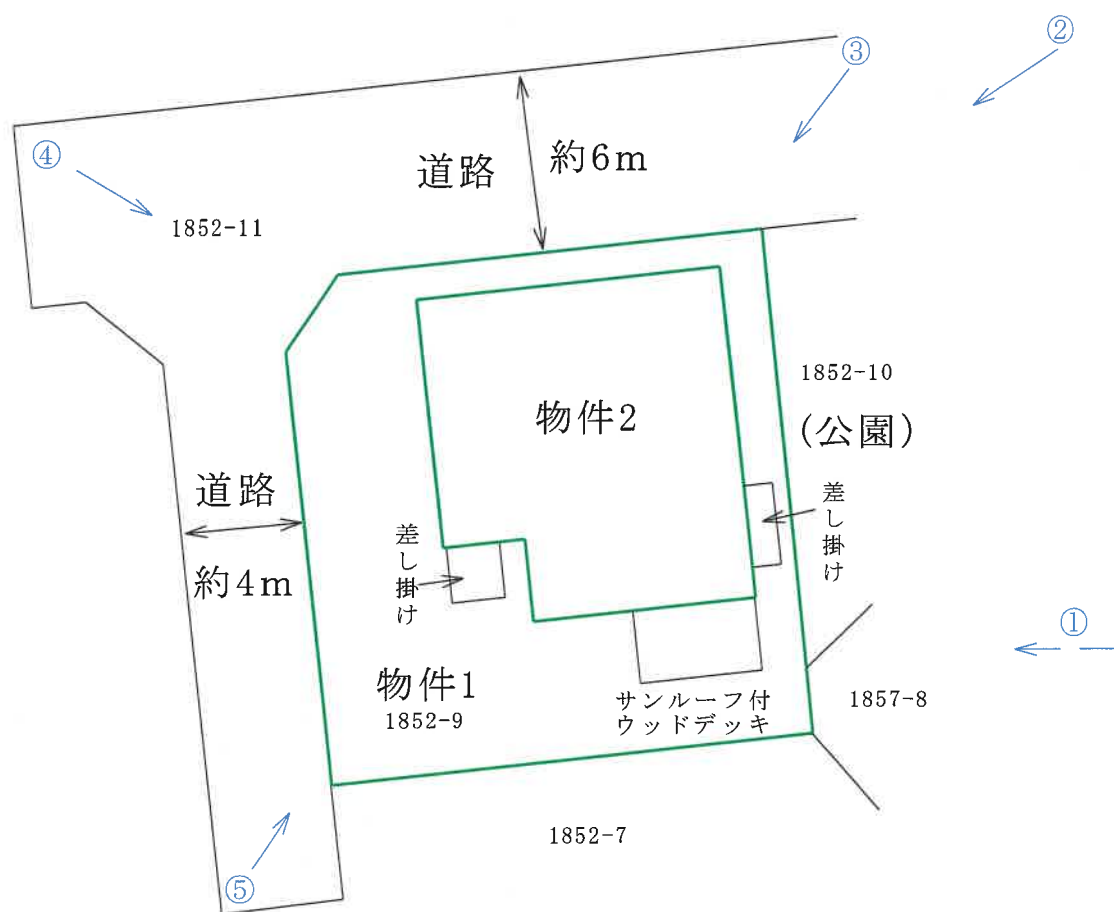
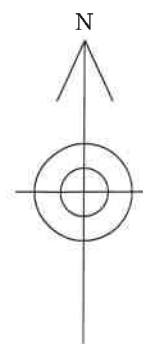
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

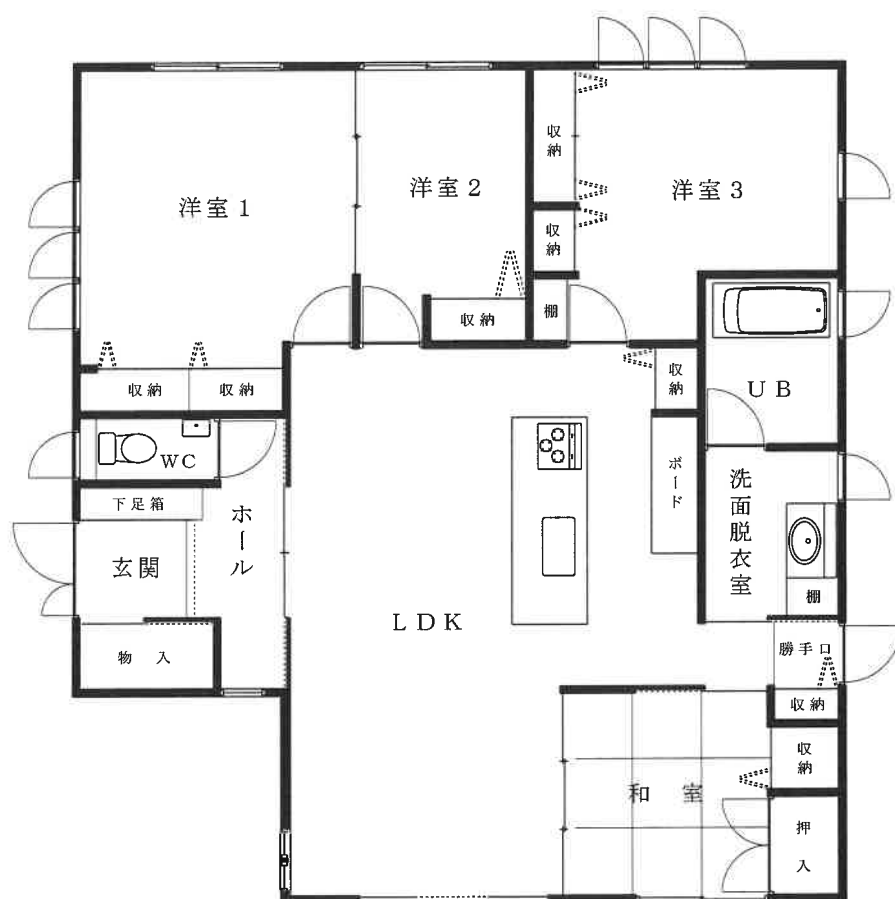
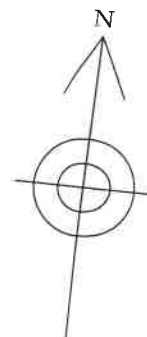
※原図A3をA4に縮小



土地建物位置関係図

(縮尺 約1/250)

○→は写真撮影方向を示す。



建 物 間 取 図
(縮 尺 約 1/100)



① 遠 景



② 遠 景



③ 近 景

現 況 写 真



④ 近 景



⑤ 近 景



現 況 写 真