

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 4 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 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 4 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	2,971,000 2,376,800	一括	594,200	0	0
1	1,970,000				
2	1,001,000				



物 件 目 録

1 所 在 下関市丸山町四丁目
地 番 1915番17
地 目 宅地
地 積 276.49平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 下関市丸山町四丁目1915番地17
構 造 鉄骨・木造瓦葺陸屋根3階建
床 面 積 1階 107.93平方メートル
2階 86.64平方メートル
3階 57.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸山町四丁目1915番17の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 2階部分 84.37平方メートル
3階部分 55.72平方メートル

(現況)

床 面 積 2階部分 約87平方メートル
3階部分 約63平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月28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】

賃借権(不明)

範 囲 不明(通称101号室)

賃借人 A

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

A所有の売却対象外建物(家屋番号丸山町四丁目1915番17の1)が本件土地上に存在する。

賃借権

範 囲 不明(通称102号室)

賃借人 B

期 限 不明

賃 料 2万5000円

敷 金 なし

特 約 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。

B所有の売却対象外建物(家屋番号丸山町四丁目1915番17の3)が本件土地上に存在する。

賃借権



範 囲 不明 (通称103号室)

賃借人 C

期 限 不明

賃 料 3万円

敷 金 なし

特 約 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。

C所有の売却対象外建物 (家屋番号丸山町四丁目1915番17の4) が本件土地上に存在する。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

買受人に対し、本件土地及び建物につき、固定資産税及び都市計画税が課税される。

目的外建物 (通称101号室, 通称102号室, 通称103号室) に関し、占有権原、占有の範囲及び賃料の収受等不明な点があることにつき、買受人においては留意が必要である。

《 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 下関市丸山町四丁目
地 番 1 9 1 5 番 1 7
地 目 宅地
地 積 2 7 6 . 4 9 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 下関市丸山町四丁目 1 9 1 5 番地 1 7
構 造 鉄骨・木造瓦葺陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 1 0 7 . 9 3 平方メートル
2 階 8 6 . 6 4 平方メートル
3 階 5 7 . 7 6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸山町四丁目 1 9 1 5 番 1 7 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 2 階部分 8 4 . 3 7 平方メートル
3 階部分 5 5 . 7 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 2 階部分 約 8 7 平方メートル
3 階部分 約 6 3 平方メートル



令和7年(ヌ)第2号
令和7年8月1日受理
令和7年9月17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 下関市丸山町四丁目
地 番 1915番17
地 目 宅地
地 積 276.49平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 下関市丸山町四丁目1915番地17
構 造 鉄骨・木造瓦葺陸屋根3階建
床 面 積 1階 107.93平方メートル
2階 86.64平方メートル
3階 57.76平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 丸山町四丁目1915番17の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 2階部分 84.37平方メートル
3階部分 55.72平方メートル



22

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり					
住 居 表 示		山口県下関市丸山町四丁目7番33号					
土 地		物件1					
現 況 地 目		■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □（物件 ）					
形 状		■14条地区のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり ■地積測量図のとおり ■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（A、B、C） 土地所有者が本土地上に物件2建物を所有し占有しているほか、A、B、Cの各人が本土地上に「目的外建物の概況」記載の建物をそれぞれ所有し占有している。A、B、Cの本土地に対する占有権原は「占有者及び占有権原」記載のとおりである。					
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異なる（■主である建物 □附属建物） □種 類： □構 造： ■床面積：2階部分 約87平方メートル 3階部分 約63平方メートル					
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 として占有している。 □「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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 不明	☐ 全部 ☒ 不明
占有者		☐ 債務者 ☒ A	☐ 債務者 ☒ B
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 (☐ (占有者)) ☐ 文書 (☐)	☒ 陳述 (☒ D) ☐ 文書 (☐)
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 不明	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成4年6月30日	平成5年4月19日ころ
最初の契約等	契約日	不明	不明
	期間	不明	不明
更新の種別		不明	不明
現在の契約等	期間	不明	不明
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 (☐)	☒ 所有者 ☐ その他 (☐)
	借主	不明	☒ 占有者 ☐ その他 (☐)
賃料・支払時期等		不明	毎月 金25,000円 支払時期 不明
敷金・保証金		不明	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		不明	☐ 譲渡転貸可 ☒ 不明
その他		目的外建物（専有部分の家屋番号 丸山町四丁目1915番17の1。通称101号室）の敷地としてAが本件土地を占有している。	目的外建物（専有部分の家屋番号 丸山町四丁目1915番17の3。通称102号室）の敷地としてBが本件土地を占有している。
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
		D及びEの陳述によれば、現在、101号室に居住している者はいないとのことである。	Dは102号室の入居者である。DはBから102号室を借りているものと思われるが、DとBの間の借家契約の内容は不明である。

(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1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 不明	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ C	☐ 債務者 ☐
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 (☒ E) ☐ 文書 (☐)	☐ 陳述 (☐ (☐)) ☐ 文書 (☐ (☐))
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ 不明	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和3年6月10日ころ	
最初の 契約等	契約日	令和3年6月10日ころ	
	期間	不明	
更新の種類別		不明	
現在の 契約等	期間	不明	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 (☐)	☐ 所有者 ☐ その他 (☐)
	借主	☒ 占有者 ☐ その他 (☐)	☐ 占有者 ☐ その他 (☐)
賃料・支払時期等		毎月 金30,000円 支払時期 不明	不明
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		目的外建物（専有部分の家屋番号 丸山町四丁目1915番17の4。通称103号室）の敷地としてCが本件土地を占有している。	
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
		EはCとともに103号室に居住しているが、EとCは世帯を別に行っているとのことである。	

(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)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)

1	所 在	山口県下関市丸山町四丁目7番33号
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 丸山町四丁目1915番17の1
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄骨造陸屋根平家建
	床面積（概略）	1階部分 20.05平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（A） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成4年6月30日ころ（登記記録上） ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
その他の事項	通称101号室	
2	所 在	山口県下関市丸山町四丁目7番33号
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 丸山町四丁目1915番17の3
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄骨造平家建
	床面積（概略）	1階部分 41.51平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（B） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成4年9月25日ころ（登記記録上） ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
その他の事項	通称102号室	

(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)

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)

3	所 在	山口県下関市丸山町四丁目7番33号
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 丸山町四丁目1915番17の4
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	鉄骨造平家建
	床面積（概略）	1階部分 41.51平方メートル
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（C） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 平成4年9月25日ころ（登記記録上） ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
その他の事項		通称103号室
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積（概略）	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
その他の事項		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D (物件1土地占有者)	1 私は102号室（専有部分の家屋番号：丸山町四丁目1915番17の3）に3年ほど前から入居しています。 2 102号室の敷地である物件1土地の地代は、月額25,000円だと思います。敷金はありません。 管理費を負担しており、月額25,000円だと思います。 修繕積立金の負担はありません。 3 物件1土地の使用に関する契約の詳細は、別居中の妻でなければ分かりません。管理費の振込先も私は知りません。 契約書はなかったと思います。 4 101号室（専有部分の家屋番号：丸山町四丁目1915番17の1）と、本件建物（専有部分の家屋番号：丸山町四丁目1915番17の2）には、現在、誰も住んでいないと思います。 (令和7年8月6日口頭聴取)
■E (物件1土地占有者)	1 私は103号室（専有部分の家屋番号：丸山町四丁目1915番17の4）でCとともに住んでいますが、私とCは世帯を別にしています。 2 103号室の敷地である物件1土地の地代は、月額30,000円です。 敷金はありません。 契約書はなかったと思います。 以上のほかは、私は知りません。 4 101号室と本件建物には、現在、誰も住んでいないと思います。 (令和7年8月6日口頭聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物は、3階建建物の2階及び3階部分である（区分所有建物）。
- 1階部分には、「目的外建物の概況」欄記載の3戸の目的外の区分所有建物がある。
- 2 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。
- 3 本件建物は、債務者（相続財産法人）が動産類を残置して占有しているものと認められる。
- 4 本件土地は、債務者が区分所有建物である本件建物の敷地として占有しているほか、Aが目的外の区分所有建物（専有部分の家屋番号 丸山町四丁目1915番17の1（通称101号室））の敷地として、Bが目的外の区分所有建物（専有部分の家屋番号 丸山町四丁目1915番17の3（通称102号室））の敷地として、Cが目的外の区分所有建物（専有部分の家屋番号 丸山町四丁目1915番17の4（通称103号室））の敷地として、それぞれ占有しているものと認められる。
- 5 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。
- 6 上記意見は、聴取することができた範囲の関係人の陳述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8月4日(月)	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書郵送
7年8月4日(月) 9:00~9:25	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・受領
7年8月6日(水) 10:00~11:15	物件所在地	物件確認、写真撮影、関係人(D、E)から聞き取り (口頭)
7年8月27日(水) 9:30~10:20	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
7年9月1日(月) 10:20~10:23	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書交付請求
7年9月1日(月) 16:25~16:30	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書受領
年 月 日() : ~ :		

(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8月27日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

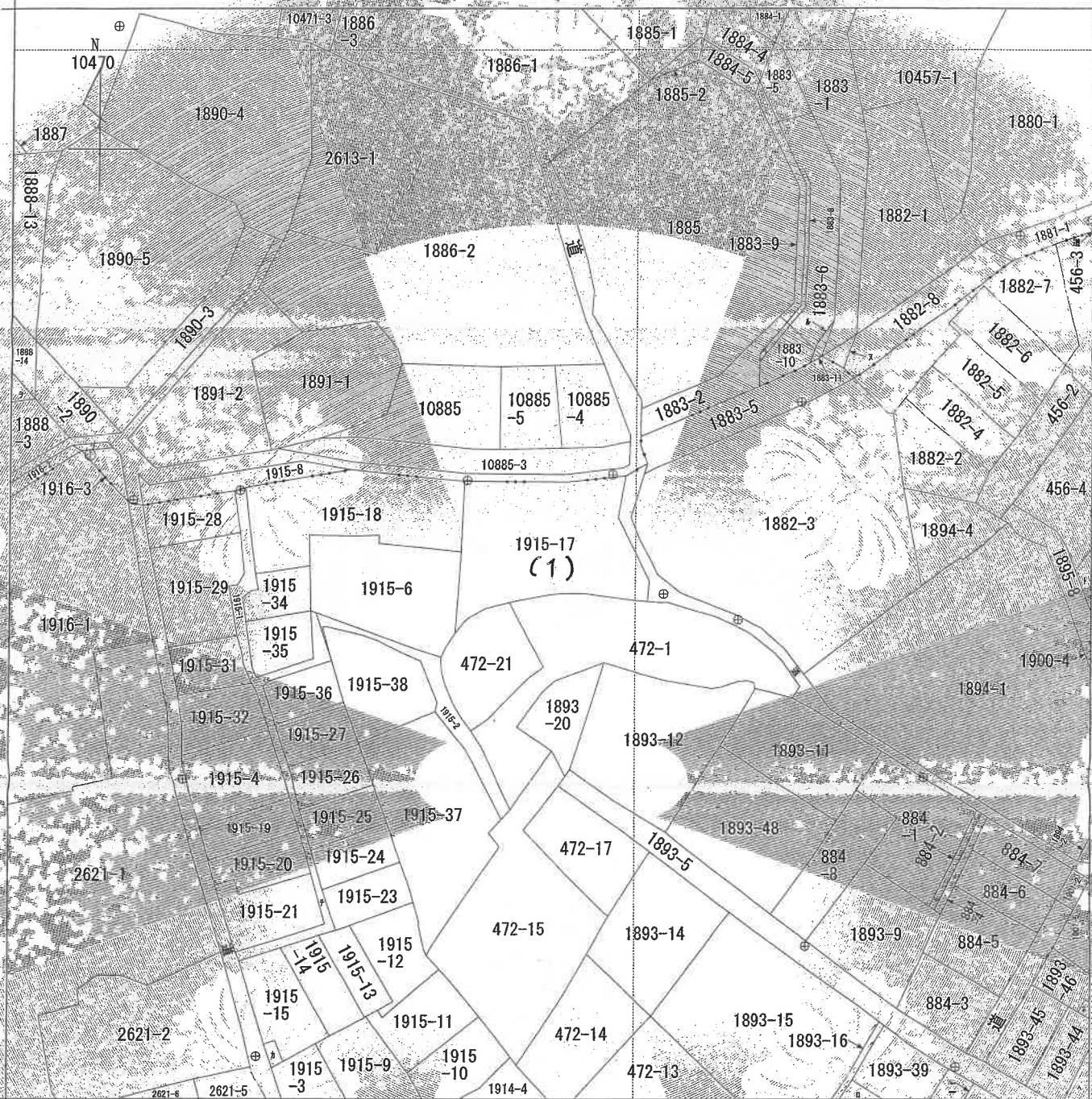
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(9枚目)

10457-2 1893-17 1893-18 1893-21 1893-47 1893-7 1895-3 1915-22 1883-12 1883-4 1883-7 (座標値種別：測量成果) -114047.047



-114172.047 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
丸山町3丁目
丸山町4丁目

請求部	所在	下関市丸山町四丁目				地番	1915番17			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和5年3月20日				備付年月日(原図)	令和5年4月10日		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8月4日
山口地方法務局下関支局
登記官

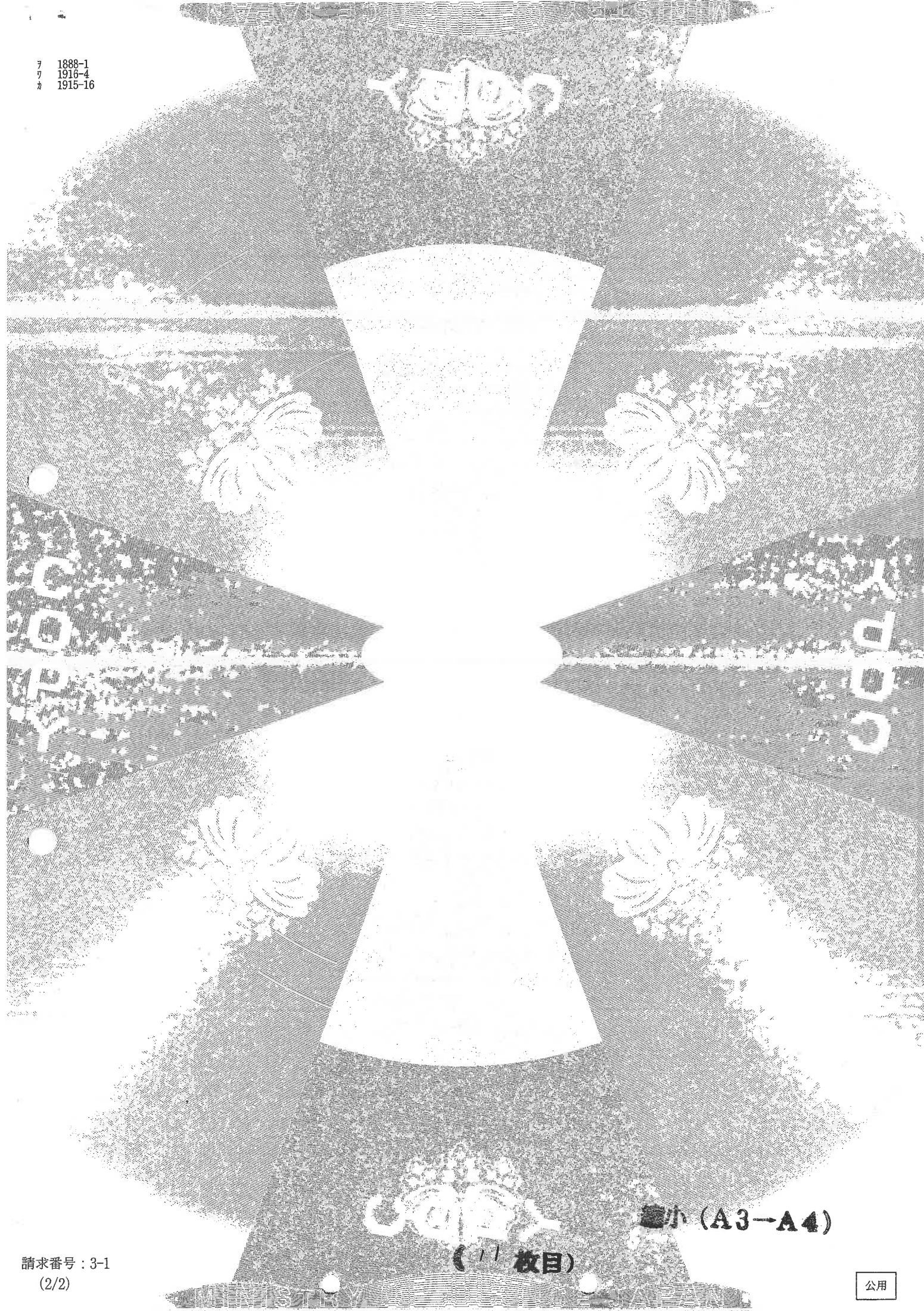
請求番号：3-1
(1/2)

縮小 (A3→A4)

(10 枚目)

公用

ヲ 1888-1
リ 1916-4
カ 1915-16



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8月4日

山口地方法務局下関支局

登記官

(12 枚目)

請求番号：3-2

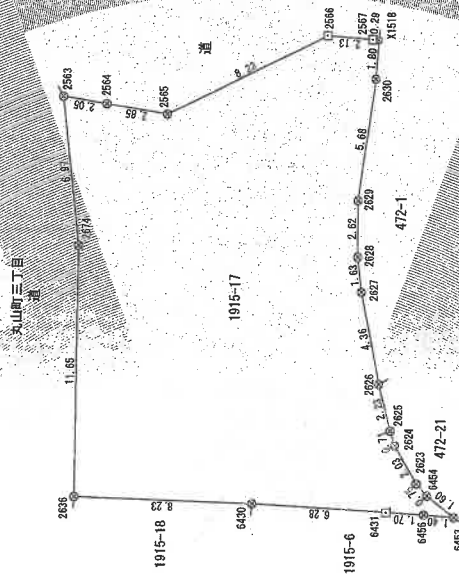
地積測量圖

1915-17

下関市丸山町四丁目

座標求積表

地 番	1915-17	X 座標	Y 座標	$\textcircled{1}: X(n+1)-X(n-1)$	$\textcircled{1} \times Y$
2636	-225924.714	-114119.760	8.127	-927451.239520	
2637	-225924.811	-114108.107	0.666	-14854.916192	
2638	-225924.058	-114101.176	-1.273	-145250.797048	
2639	-225926.084	-114101.526	-4.838	-552023.182788	
2640	-225928.396	-114102.008	-10.201	-1163954.585608	
2641	-225936.285	-114098.373	-9.512	-1085303.723976	
2642	-225938.102	-114098.549	-2.417	-275776.192933	
2643	-225933.708	-114098.573	-0.142	-16201.997366	
2644	-225933.765	-114100.369	0.937	-106912.045763	
2645	-225937.772	-114108.630	0.778	-88774.468778	
2646	-225937.974	-114110.263	-0.209	-23848.703670	
2647	-225938.815	-114114.539	-1.043	-19016.993879	
2648	-225938.382	-114116.703	-1.388	-158390.980132	
2649	-225939.574	-114117.391	-0.759	-86614.571577	
2624	-225939.576	-114119.160	-1.214	-138538.512674	
2623	-225940.576	-114119.160	-1.492	-170265.786720	
6454	-225941.066	-114119.728	-1.745	-199738.925360	
6453	-225942.321	-114120.721	0.147	-16775.745987	
6456	-225940.919	-114120.602	3.107	-354572.710414	
6431	-225939.214	-114120.479	7.981	-910795.542899	
6430	-225932.938	-114120.085	14.500	-1664741.232500	
估面積				552.998312	
面積				276.4981560	
地積				276.49m ²	



境界標の種類		単位 (m)	
田	コンクリート杭		
☒	石杭		
☒	ブラスチック杭		
☒	金属標		
☒	金属板		
○	計		

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	WGS 84
測置年月日	令和5年2月2日

測点名	X座標	Y座標	4
R3-087	-225923.930	-114102.707	4
R3-091	-225937.778	-114096.688	4
R3-086	-225924.611	-114119.445	4
R3-092	-225940.738	-114088.080	4

作者

三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百

(昭和5年3月13日作成)

縮尺 250

縮小 (A3→A4)

登記年月日：平成4年8月17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8月4日 山口地方送達局 関支局

(13 枚図)

登記簿

縮小 (A3→A4)

請求番号：3-4

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

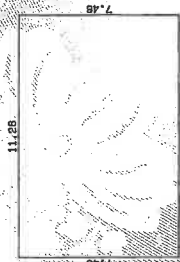
家屋番号
丸山町4丁目
1915番17の2

建物の所在

下関市丸山町4丁目1915番地17

H4 8 17

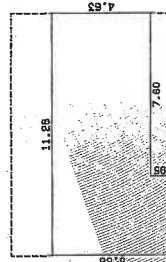
1 階



求積表

$11.28 \times 7.48 = 84.3744$
合計 84.3744
床面積 84.37 m²

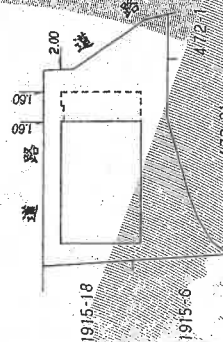
2 階



求積表

$3.68 \times 5.58 = 20.5344$
 $7.80 \times 4.63 = 35.8880$
合計 56.4224
床面積 56.42 m²

建物の存する部分 2階・3階



700082

作製者
土地家屋
調査士

申請人

縮尺 1/250

(単位)

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

登記年月日：平成4年8月17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8月4日 山口地方建設局 下関支局

(14 枚田)

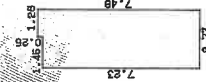
登記官

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	丸山町4丁目 1915番17の1
建物の所在	下関市丸山町4丁目1915番地17

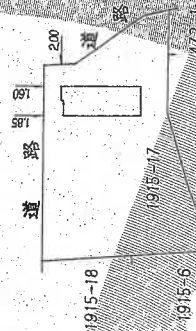
H4 8 17



求積表

$1.45 \times 7.23 = 10.4835$
$1.28 \times 7.48 = 9.5744$
合計 20.0579
床面積 20.05 m ²

建物の存する部分 1階



7000824

作製者
土地家屋
調査士

縮尺 250

申請人

縮尺 500

山口県土地家屋調査士会用品

縮小 (A3-A4)

請求番号：3-3

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月4日 山口地方建設局 下関支局 登記官

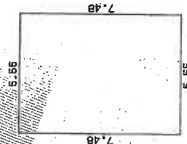
(15 枚目)

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	丸山町4丁目 1915番17の3
建物の所在	下関市丸山町4丁目1915番地17

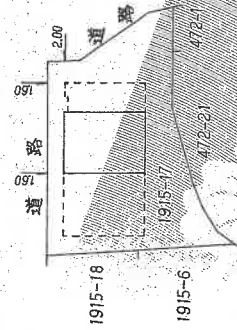
144.929



求積表

$5.55 \times 7.48 = 41.5140$
合計 41.5140
床面積 41.51 m ²

建物の存する部分 1階



7000826

作製者
土地家屋
調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

山口県土地家屋調査士会用品

登記年月日：平成4年9月29日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月4日 山口県地方建設局土関支局

(16 枚目)

登記号

縮小 (A3-A4)

7000827

作製者
土地家屋
調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

各階平面図

家屋番号

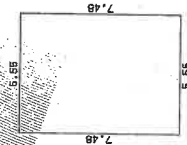
丸山町4丁目
1915番17の4

建物図面 (各階平面図)

建物の所在

下関市丸山町4丁目1915番地17

H4.9.29



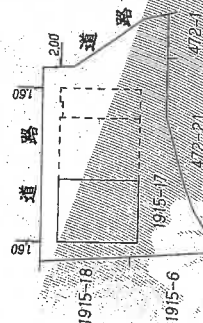
求積表

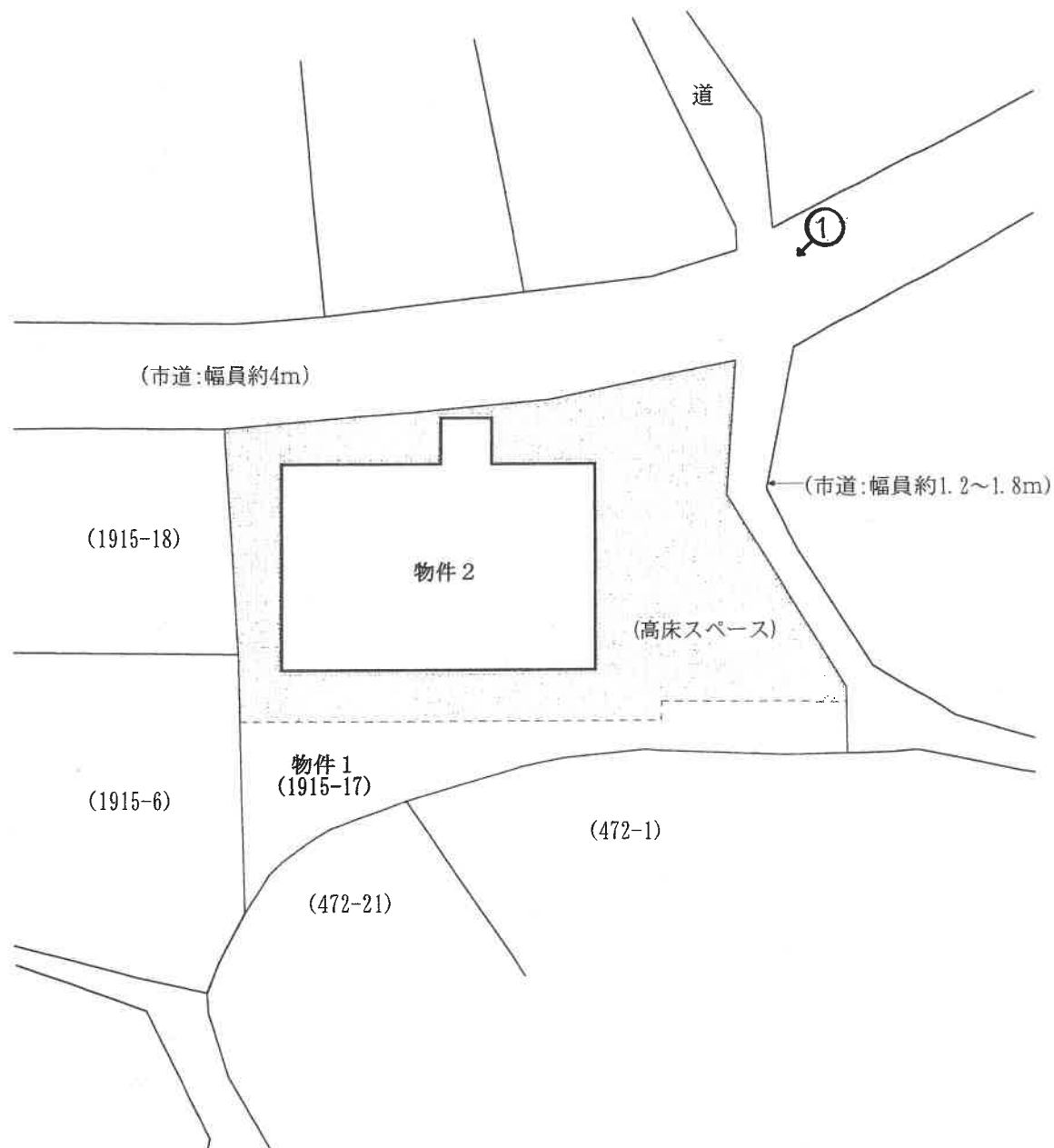
$$5.65 \times 7.48 = 41.5140$$

$$\text{合計 } 41.5140$$

$$\text{床面積 } 41.51 \text{ m}^2$$

建物の存する部分 1階





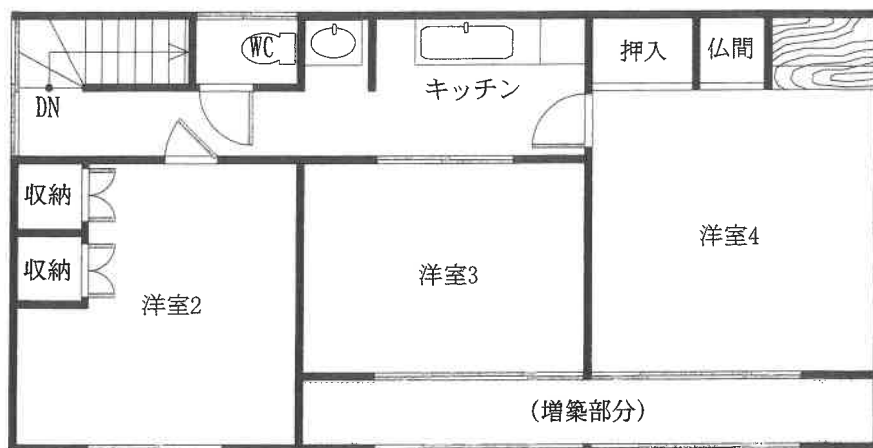
※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向

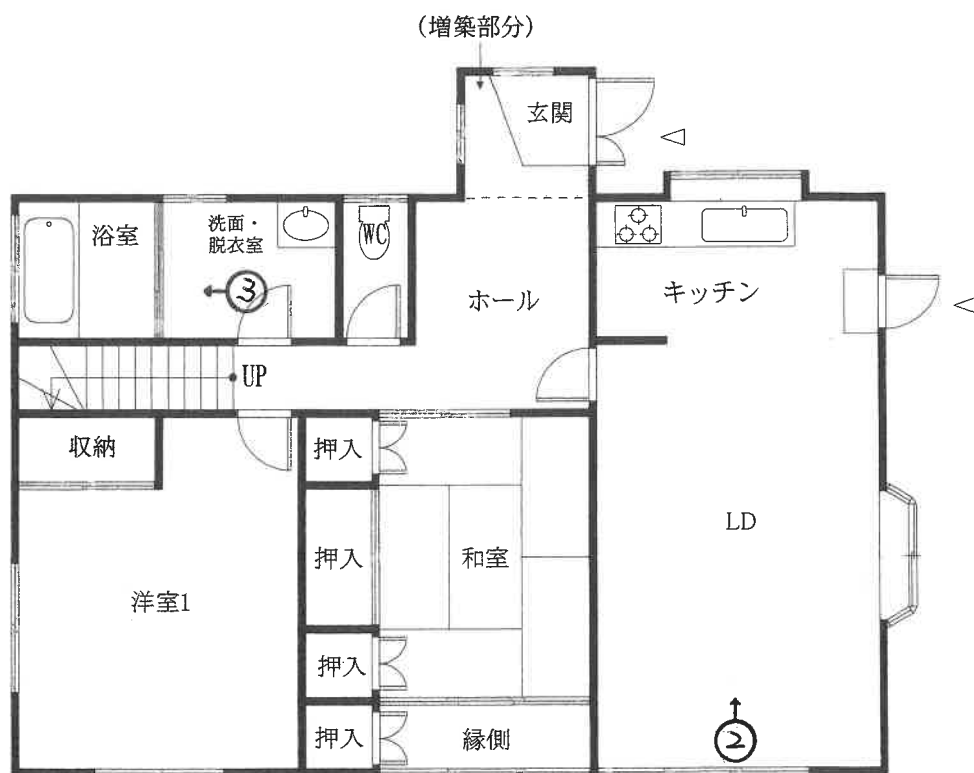


【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図	令和7年（ヌ）第2号	1・2	評価人	約1/250

※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、精度の高い図面ではない。



3階



2階

※ 評価人作成図面
写真撮影位置方向



【図面名称】

建物間取図

※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、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和7年（又）第2号

【物件番号】

2

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

(18枚目)



写真1

本件建物の外観



写真2

2階
LDK



写真3

2階
浴室

令和7年（ヌ）第2号

令和7年8月27日 現地調査

令和7年9月18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

原田 邦夫

第1 評価額

一括価格	
金 2,971,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 1,970,000円
物件 2 (建物)	金 1,001,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2及び目的外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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	下関市丸山町四丁目 1915番17 宅地 276.49㎡	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	下関市丸山町四丁目1915番地17 鉄骨・木造瓦葺陸屋根3階建 1階 107.93㎡ 2階 86.64㎡ 3階 57.76㎡ 丸山町四丁目1915番17の2 居宅 木造瓦葺2階建 2階 84.37㎡ 3階 55.72㎡	 2階 約87㎡ 3階 約63㎡
目的外建物			
1	(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	丸山町四丁目1915番17の1 居宅 鉄骨造陸屋根平家建 20.05㎡	
2	(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	丸山町四丁目1915番17の3 居宅 鉄骨造平家建 41.51㎡	
3	(専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	丸山町四丁目1915番17の4 居宅 鉄骨造平家建 41.51㎡	
番号	特 記 事 項		
1	物件1土地の形状については、現地調査の結果、ほぼ公図のとおりである。		
2	物件2建物については、現地調査の結果、専有部分に増築が認められた。床面積は現況欄記載のとおりであるが、正確な数値を把握するためには正式な測量を要する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	J R 山陽本線『下関』駅の北東方約1.9km 【道路距離】 『梅光下』バス停の南西方約200m 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ傾斜地勢の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的条件を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — 都市機能誘導区域外 居住誘導区域内 関門景観形成地域（市街地丘陵地）
画地条件	規模 276.49㎡ 形状 略台形 接面状況 角地	間口 約18.5m 奥行 約13m 地勢 傾斜地
接面道路の状況	北側幅員約4mの市道※ ¹ に約3.5m程度低位接面する。 東側幅員約1.2～1.8mの市道※ ² に0～約2.5m程度低位接面する。 ※ ¹ 市道：丸山町3号線、建築基準法第42条1項1号 ※ ² 市道：丸山町9号線、建築基準法上非道路	
土地の利用状況等	本件土地は、区分所有建物である物件2建物を含む一棟の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 ガス配管：あり 下水道：あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所等での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	【土壌汚染について】 対象地について、地歴調査からは土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。よって、土壌汚染の可能性は低いものと推測されるが、専門的な調査は行っておらず、不確定要素があるため、これを評価上考慮外とする。 【埋蔵文化財について】 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である(下関市教育委員会の回答)。	
特記事項	特になし。	

2 建物の概況（物件2）

（1）一棟の建物の概要

建物の用途	居宅（総戸数 4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）： 平成3年7月6日新築（物件2） 平成4年6月30日新築（目的外建物1） 平成4年9月25日新築（目的外建物2、3） 経過年数： 約 34 年 経済的残存耐用年数： 約 3 年
構 造	鉄骨・木造瓦葺陸屋根3階建
仕 様	屋 根：瓦葺陸屋根 外 壁：サイディング等
建 物 の 品 等	劣る
管理の状況	劣る
特 記 事 項	1階が鉄骨造の居宅であり、2・3階が木造の居宅である。

(2) 専有部分の概要

構 造	木造瓦葺2階建
位 置	2・3階部分
現況床面積	第3 目的物件欄記載のとおり。
仕 様	天 井 クロス、和室天井等 床 フローリング等 内 壁 クロス、プリント合板等 設 備 電気、給排水、給湯器、トイレ等
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 附属資料の「建物間取図」のとおり。
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・2階と3階が一つの専有部分として登記されており、玄関は2階にある。 ・物件2建物の2階部分が、前面市道「丸山町3号線」と概ね等高接面する。 ・2階のキッチンには、リフォームが施されており、比較的新しい様式に改修されている。 ・屋内でペットが飼育されていたものと思料され、汚損が見受けられる。 ・天井に雨漏りの様な染みが見受けられる。 ・建築後約34年経過した建物であるため、目視できる部分のみならず、目視できない部分についても、相応の経年劣化が見込まれる。 本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、アスベスト含有建材の有無、害虫被害等を含む）の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(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	35,000	58 / 100	276.49	90 / 100	5,051,000

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) - 1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $47,900 \text{ 円/㎡} \times 100.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 137 = 35,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：必要なし。

◇ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差：

個別的要因	物件1
高低差	70 / 100
形状	97 / 100
地勢	85 / 100
相乗積	58 / 100

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 本件土地上に存する建物等の状況を総合的に勘案して査定した。

② 物件2（建物）

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮したうえ、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並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	専有面積 イ	現価率 ウ	建物価格 ア×イ×ウ÷エ
目的外建物 1～3	240,000円／㎡	103.07㎡	0.06	1,484,000円
2	200,000円／㎡	150㎡	0.06	1,800,000円
			合 計	3,284,000円

イ 専有面積：目的外建物1～3は登記数量を採用し、物件2建物は現況面積を採用した。

ウ 現価率： 耐用年数に基づく方法及び現況観察により上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、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 敷地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 ア	敷地利用権割合 イ		敷地権等割合 ウ	敷地利用権価格 ア×イ×ウ÷エ
1	5,051,000円	30%	目的外建物1～3 賃借権	43.6%	661,000円
		10%	物件2 場所的利益	56.4%	285,000円
				合 計	946,000円

ウ 敷地権等割合：地価配分率を査定した。

目的外建物1～3： 1階 43.6%

物件2建物： 2階＋3階 56.4%

階層	a 専有 面積	b 階層別 効用比	c 階層別 効用積数	d 階層別 効用 比率	e 建築コ スト比	f 建築 コスト 積数	g 階層別 建築コ スト 比率	h 建物帰 属部分 の効用 比※	i 土地帰 属部分 効用比	j 階層別 地価配 分比率
			a×b	c/Σc		a×d×e	f/Σf	k×g	g-h	i/Σi
1階	103.07	70	7,215	32.48%	120	4,017	43.61%	17.2%	26.41%	43.6%
2階	87	100	8,700	39.16%	100	3,407	36.99%	14.6%	22.39%	36.9%
3階	63	100	6,300	28.36%	100	1,787	19.40%	7.6%	11.80%	19.5%
計	253.07	270	22,215	100.0%	320	9,211	100.0%	39.4%	60.6%	100.0%

※ 建物帰属割合(k)

建物価格 3,284,000円 ÷ (土地価格 5,051,000円 + 建物価格 3,284,000円)
≒ 39.4%

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 ア (1①オ, 1②エ)	敷地利用権価格 の控除及び加算 イ (2①エ)	市場性 修正率 ウ	競売市場 修正率 エ	占有 減価率 オ	評価額 (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	5,051,000円	－ 946,000円	0.80	0.60		1,970,000円
2	1,800,000円	＋ 285,000円	0.80	0.60	1.00	1,001,000円
一括価格 (合計)						2,971,000円

ウ 市場性修正率：対象不動産自体の市場流通性等を考慮のうえ査定した。

エ 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のうえ査定した。

オ 占有減価率：必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格【下関(県)－1】

所 在 : 下関市丸山町3丁目10473番24「丸山町3－12－3」

価 格 : 47,900円/㎡

位 置 : JR山陽本線「下関」駅から2.2km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 340㎡

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 道 路 : 西側5.5m市道に接面

用途指定等 : 第1種住居地域

(建蔽率 40% 、 容積率 200%)

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い高台の既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

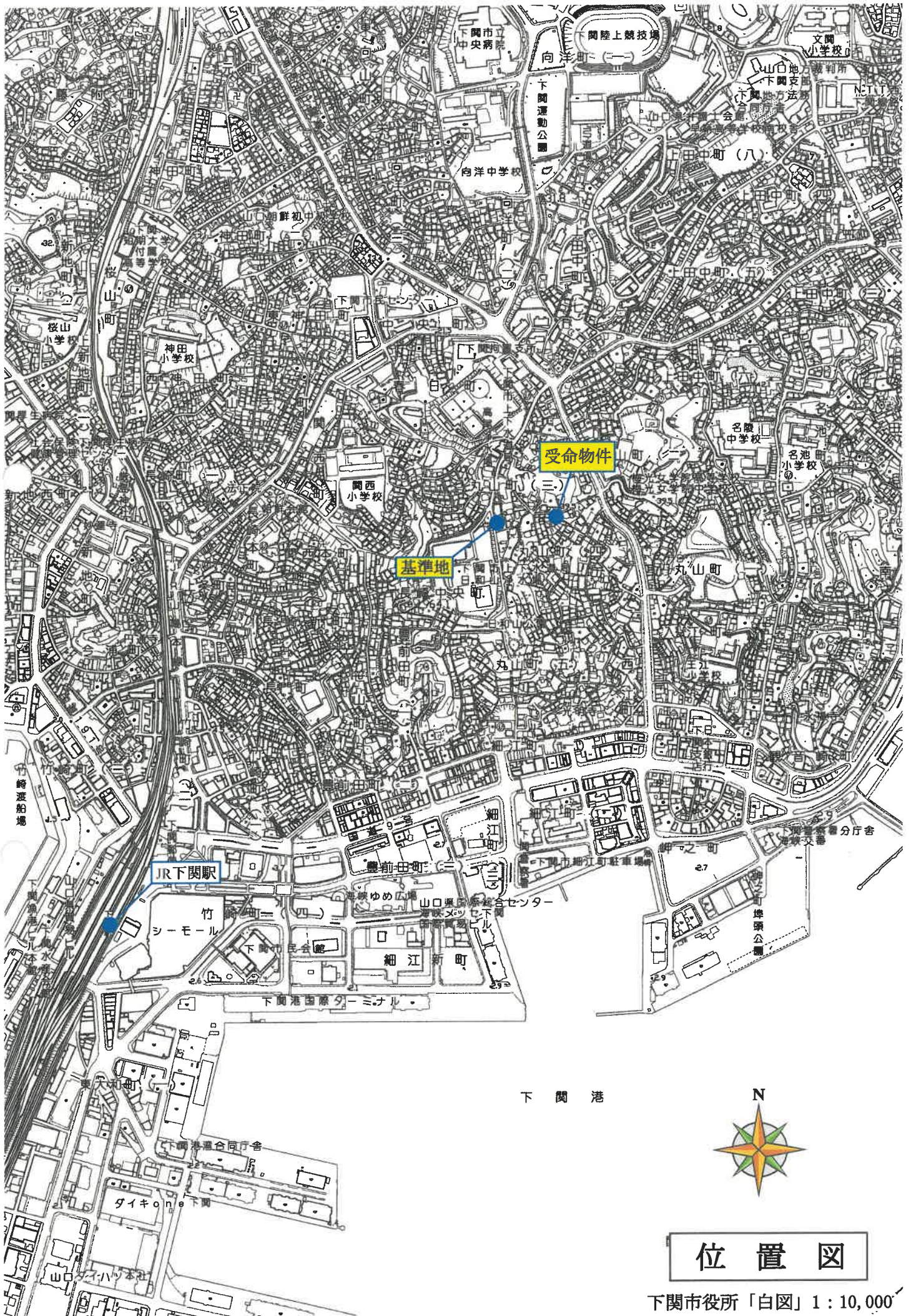
物件1 : 5,914,674 円

物件2 : 1,336,943 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。

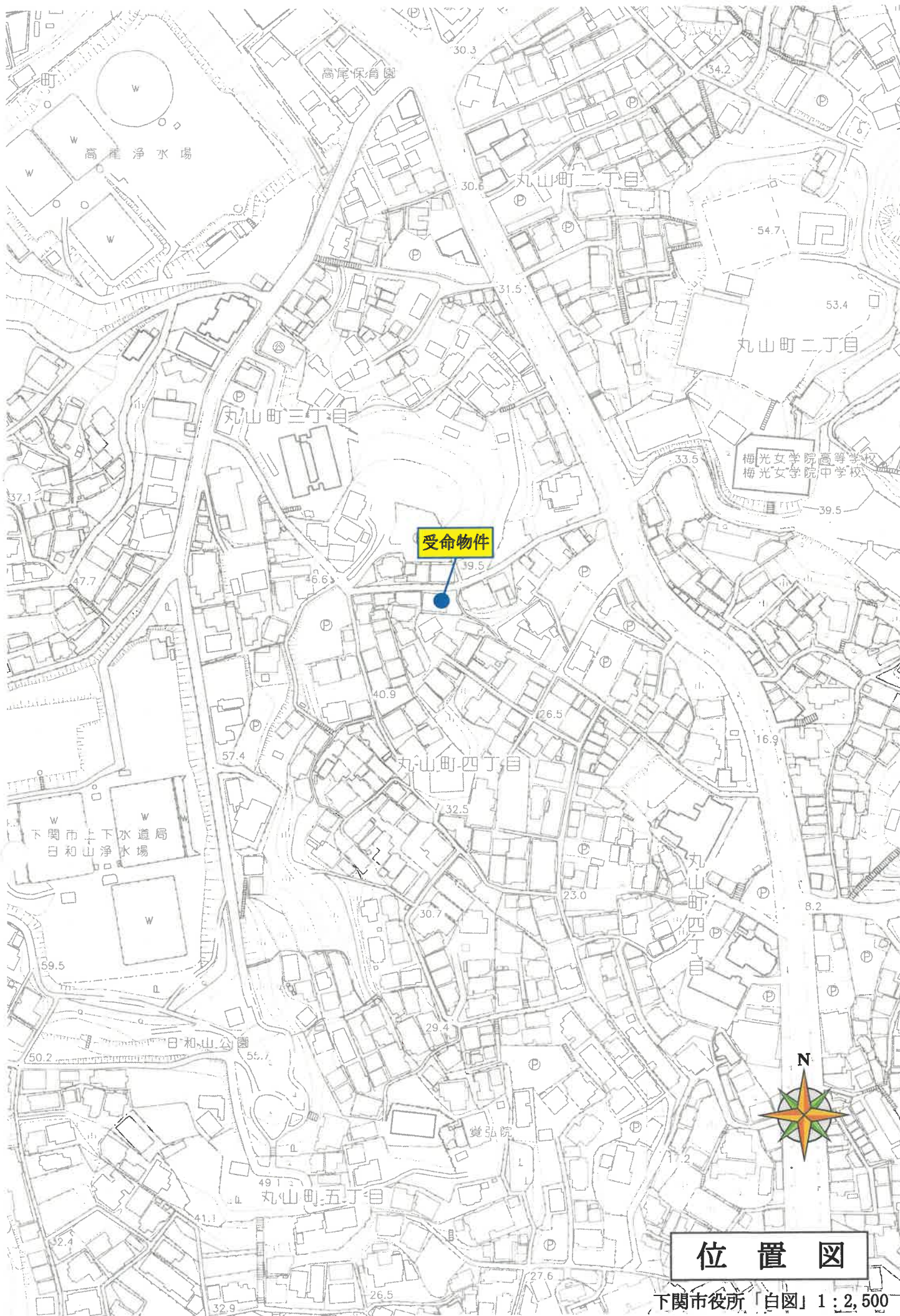
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(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
- 6 建物間取図
- 7 現況写真



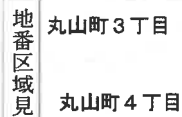
位置図

下関市役所「白図」1:10,000



位置図

下関市役所「白図」1:2,500



(1/2)

縮小【A3→A4】

登記年月日：平成4年8月17日

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	丸山町4丁目 1915番17の2
建物の所在	下関市丸山町4丁目1915番地17

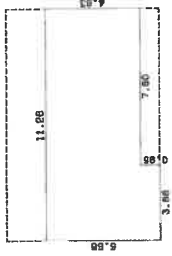
H4 8 17

1 階

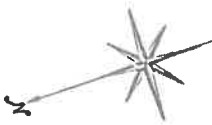


求積表	
$11.28 \times 7.48 =$	84.3744
合計	84.3744
床面積	84.37 m ²

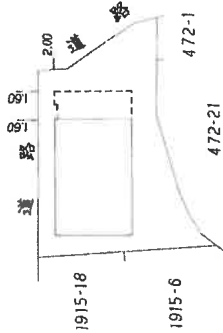
2 階



求積表	
$3.68 \times 5.68 =$	20.5344
$7.60 \times 4.63 =$	35.1880
合計	55.7224
床面積	55.72 m ²



建物の存する部分 2階・3階

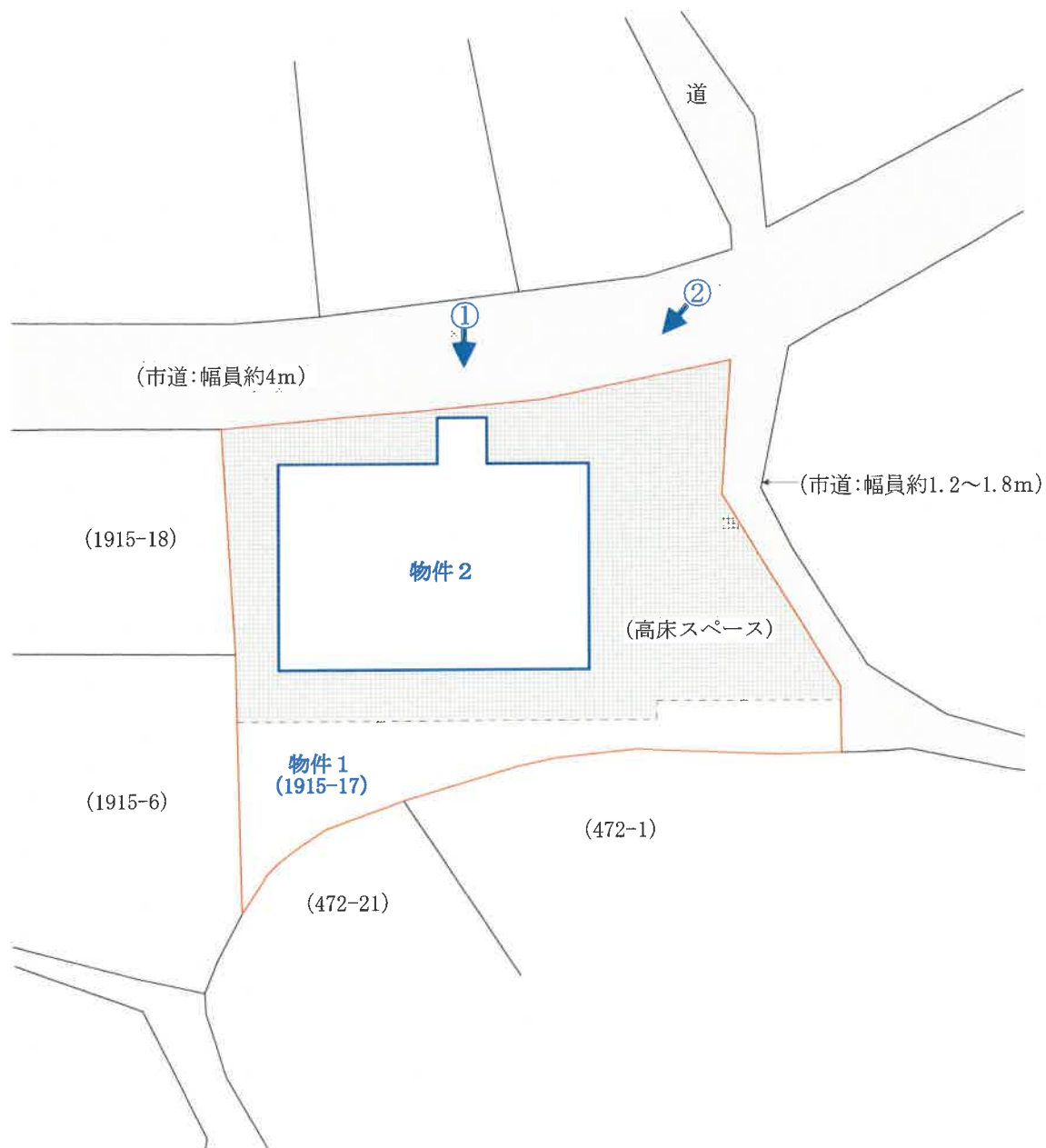


0000000000

作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

山口県土地家屋調査士会用紙

縮小【A3→A4】



【図面名称】 **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、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和7年（ヌ）第2号

【物件番号】

1・2

【作成者】

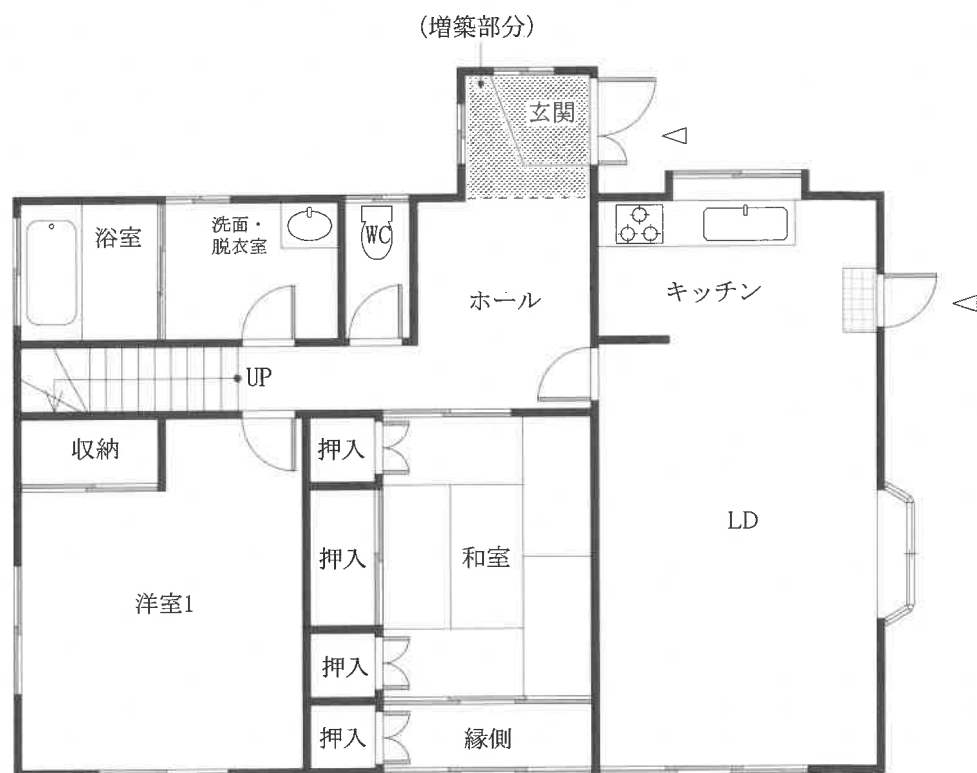
評価人

【縮尺】

約1/250



3階



2階



【図面名称】
建物間取図

※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、精度の高い図面ではない。

【事件番号】
令和7年（ヌ）第2号

【物件番号】
2

【作成者】
評価人

【縮尺】
約1/100

現況写真

①



②

