

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月25日

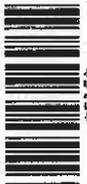
山口地方裁判所下関支部

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 3月12日 午前 9時00分から 令和 8年 3月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月25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 8年 4月 8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 8年 2月25日から当庁不動産競売係に備え置きます。	





物 件 目 録

- 1 所 在 下関市清末中町一丁目  
地 番 1 2 1 7 番  
地 目 宅地  
地 積 2 1 5 . 9 7 平方メートル
- 2 所 在 下関市清末中町一丁目 1 2 1 7 番地  
家屋 番号 1 2 1 7 番の 1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 5 0 . 5 7 平方メートル  
2 階 3 8 . 6 7 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 9 4 平方メートル  
2 階 約 6 6 平方メートル
- 物件 3 と合棟
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 便所  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 3 . 3 0 平方メートル
- (現況)
- 不存在
- 3 所 在 下関市清末中町一丁目 1 2 1 7 番地



物 件 目 録

家屋 番号 1217番の4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 50.57平方メートル  
2階 38.67平方メートル

(現況)

物件2と合棟



## 物件明細書

令和 8年 1月16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2, 3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 不明

賃 料 月1万7000円

敷 金 不明

特 約 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

物件番号2と同3の両建物が一体として利用されている。

《 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 下関市清末中町一丁目  
地 番 1 2 1 7 番  
地 目 宅地  
地 積 2 1 5 . 9 7 平方メートル
- 2 所 在 下関市清末中町一丁目 1 2 1 7 番地  
家屋 番号 1 2 1 7 番の 1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 5 0 . 5 7 平方メートル  
2 階 3 8 . 6 7 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 9 4 平方メートル  
2 階 約 6 6 平方メートル
- 物件 3 と合棟
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 便所  
構 造 木造瓦葺 平家建  
床 面 積 3 . 3 0 平方メートル
- (現況)
- 不存在
- 3 所 在 下関市清末中町一丁目 1 2 1 7 番地



## 物 件 目 録

家屋 番号 1217番の4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 50.57平方メートル  
2階 38.67平方メートル

(現況)

物件2と合棟



令和7年(ケ)第20号  
令和7年11月4日受理  
令和7年12月4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 下関市清末中町一丁目  
 地 番 1217番  
 地 目 宅地  
 地 積 215.97平方メートル
- 2 所 在 下関市清末中町一丁目1217番地  
 家屋 番号 1217番の1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 50.57平方メートル  
 2階 38.67平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 便所  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 3.30平方メートル
- 3 所 在 下関市清末中町一丁目1217番地  
 家屋 番号 1217番の4  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 50.57平方メートル  
 2階 38.67平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県下関市清末中町一丁目4番24号
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <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 <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2及び物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約94平方メートル 2階 約66平方メートル <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 物件2 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 現存しない。
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" 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 <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	物件2建物と物件3建物は合棟され、一棟の建物となっていると思われる。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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)

(占有関係用 (単独))

占有者及び占有権原 (物件2及び物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■A (占有者)) の陳述の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	不明 (50年以上前)
最初の契約等	契約日 不明
	期間 不明
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
現在の契約等	期間 不明
契約等当事者	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金17,000円 (支払時期不明) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 円)
敷金・保証金	不明
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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)

## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の破産管財人	<p>1 本件物件を不動産業者に訪ねさせた際には占有者と面会することができず、占有者名や占有権原等の詳細が分かっていません。また、本件建物の詳細についても分かりません。</p> <p>2 債務者兼所有者名義の預貯金口座の通帳には個人名での入金がありますが、以前、債務者兼所有者に尋ねたところ、いずれも農地を貸している相手方からの入金であるとのことでした。</p> <p>3 債務者兼所有者は入院しており、現在は話を聞くことができる状態ではありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月5日口頭聴取)</p>
■近隣者	<p>1 本件建物の占有者Aは、52年くらい前から本件建物に住んでおられます。</p> <p>当初は、ご両親と一緒に住まいでしたが、ご両親が亡くなってからは、一人で住んでおられると思います。</p> <p>2 本件建物は、もともとは三軒の長屋でしたが、南側（地番1217番2の土地側）の部分を取り壊しており、本件建物は残った部分の建物です。</p> <p>3 本件建物は、屋根や外壁に歪みが生じているなど老朽化が進んでおり、地震などの災害時に崩れるのではないかと心配しています。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月5日口頭聴取)</p>
■A（占有者）	<p>1 私は、この建物を賃借し、現在は単身で居住しています。</p> <p>2 親の代から賃借して居住しており、50年以上住んでいます。</p> <p>3 家賃は、1か月当たり17,000円です。</p> <p>毎月、債務者兼所有者の口座に振り込んで支払っています。</p> <p>4 敷金を差し入れているとすれば、亡くなった私の親が差し入れていると思いますが、私は敷金の有無や額などは知りません。</p> <p>賃貸借契約書も、親の代に交わされたもので、現在、どこにあるのか分かりません。</p> <p>5 本件建物は老朽化が進んでおり、床が緩んで沈む箇所や雨漏りがある箇所など、傷んでいる箇所が数多くありますが、債務者兼所有者に修繕するように申し出ても対応してもらえず、傷んだまま放置されています。</p> <p>6 屋内には、亡くなった両親や私の物が多数ありますので、引っ越し代などをもらわない限り、転居することが困難です。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月5日口頭聴取)</p>

(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
■A (占有者)	<p>1 本件建物の形状は、私が50年以上前に住み始めた当時から変わっておらず、増築等がされた記憶もありません。</p> <p>2 登記記録上、2棟の建物があるとのことですが、建物内を見ていただければ分かるとおり、特に区切られたところもないので、私は一棟の建物であると思っていました。</p> <p>3 本件建物は、もともとは長屋になっていた建物の一部を取り壊し、残された部分の建物です。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月10日電話聴取)</p>
■下関市財政部資産税課家屋係職員	<p>1 本件建物の北側半分(地番1216番3の土地側)が物件2建物、南側半分(地番1217番2の土地側)が物件3建物であると認識しています。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月14日電話聴取)</p>
■A (占有者)	<p>1 本件建物の1階は、北側(地番1216番3の土地側)と南側(地番1217番2の土地側)の各部屋を屋内から相互に行き来することができます。</p> <p>2 2階は、物置以外の部分には立ち入ったことが一度もありません。</p> <p>3 床の緩みや傾きなどの建物の傷みは、南側(地番1217番2の土地側)の部分が、より顕著です。</p> <p>4 浴室は使用していません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月26日口頭聴取)</p>
■A (占有者)	<p>1 本件建物の東側にある物置・車庫は、私の親が建てたものだと思います。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月29日電話聴取)</p>
■債務者兼所有者の破産管財人	<p>1 令和4年11月まで、債務者兼所有者の預貯金口座の通帳に、Aから毎月17,000円が入金されている記載があることが確認できました。</p> <p>その後、破産者(債務者兼所有者)の自由財産を拡張し、通帳を債務者兼所有者に返還したので、令和4年11月以降のAからの入金の有無については、当職は知りません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年12月1日電話聴取)</p>

(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)

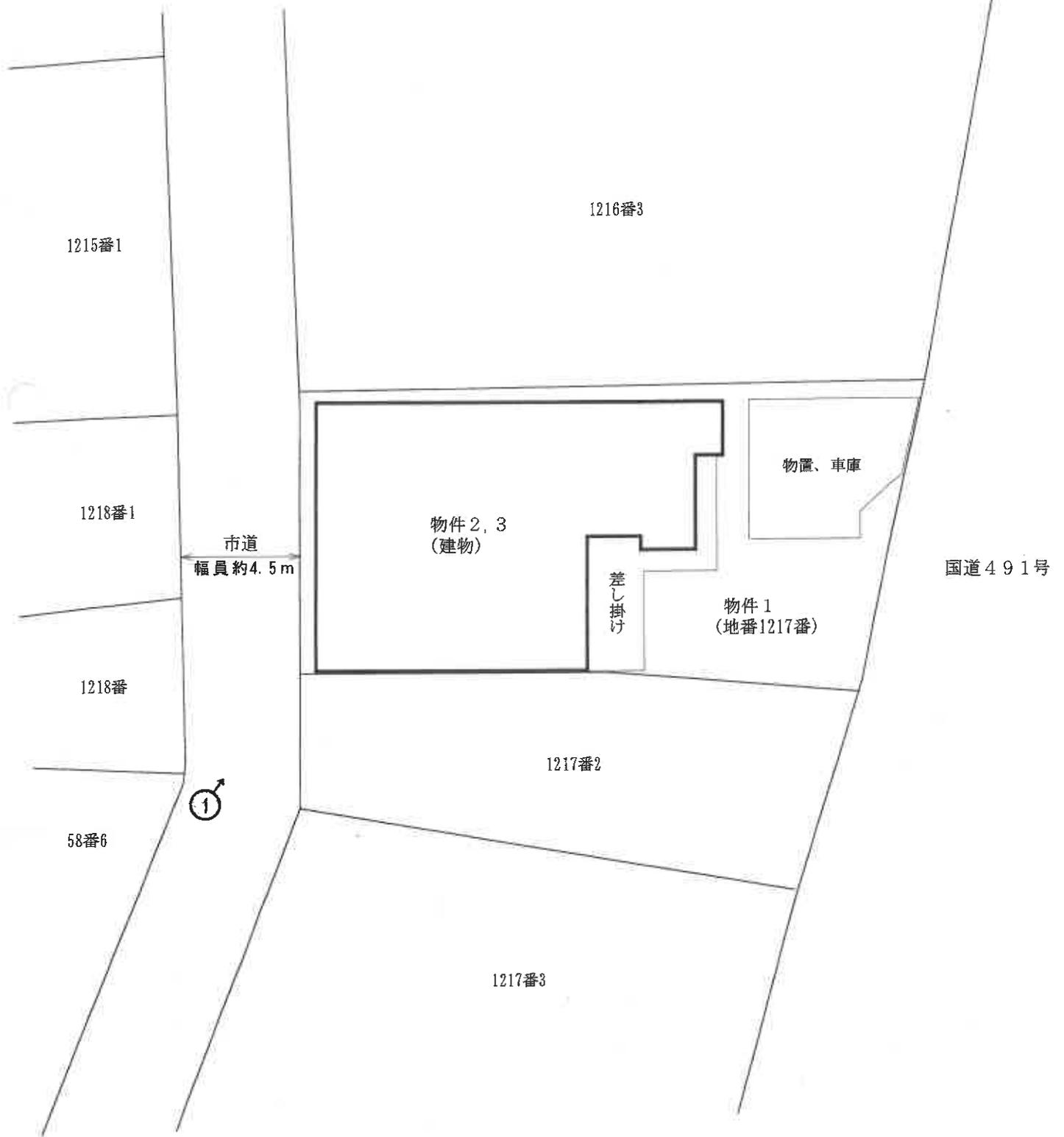
## 執行官の意見

- 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 関係人の陳述によれば、物件2建物及び物件3建物は合棟されていると思われるが、詳細は不明である。
- 3 本件建物（物件2建物及び物件3建物）は、Aが単身で居住して占有している。  
Aの占有権原は賃借権であると認められる。
- 4 物件2建物の附属建物（符号1、便所）は現存しない。
- 5 未登記の増築部分がある。
- 6 本件建物の東側に物置・車庫（工作物）がある。
- 7 本件建物は、ほぼすべての箇所で床が緩くなっている。床の沈み具合は、特に本件建物の南側（地番1217番2の土地側）において著しく、和室4の床は、南側（地番1217番2の土地側）に面する壁付近の床が大きく沈み込み、傾斜が生じている。また、本件建物の南側（地番1217番2の土地側）の外壁が歪んでいるほか、本件建物の屋根も歪んでいるなど、本件建物は老朽化が顕著である。
- 8 本件建物の西側の屋根の庇の一部が、本件建物の西側に面する道路にはみ出している。また、本件建物の南側（地番1217番2の土地側）の外壁が歪んでおり、歪んだ外壁の一部が、件外土地（地番1217番2の土地）にはみ出している。
- 9 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。
- 10 本件建物の建物図面は法務局に備え置かれていない。
- 11 上記意見は、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11月5日(水)	執行官室	下関市役所へ問取函請求(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11月5日(水) 9:20~9:28	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公函等交付請求・受領
7年11月5日(水) 10:05~10:15	山口地方裁判所下関支 部書記官室	債務者兼所有者の破産管財人から聞き取り(口頭)
7年11月5日(水) 13:25~14:10	物件所在地	物件確認、写真撮影 近隣者、占有者Aから聞き取り(口頭)
7年11月10日(月) 11:55~12:05	執行官室	占有者Aから聞き取り(電話)
7年11月10日(月)	執行官室	占有者Aに対し現況調査日時通知書郵送
7年11月12日(水) 10:43~10:46	山口地方法務局 下関支局	本件物件の閉鎖登記簿謄本交付申請
7年11月12日(水) 13:10~13:13	山口地方法務局 下関支局	本件物件の閉鎖登記簿謄本受領
7年11月14日(金)	執行官室	評価人へ問取函等郵送
7年11月26日(水) 12:40~14:00	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、占有者Aから聞き取り(口頭)
7年11月29日(土) 12:53~12:55	執行官室	占有者Aから聞き取り(電話)
7年12月1日(月) 10:45~10:50	執行官室	債務者兼所有者の破産管財人から聞き取り(電話)
(特記事項)		
<p>■ 令和7年11月26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。</p>		

(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)





令和7年(ケ)第20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。

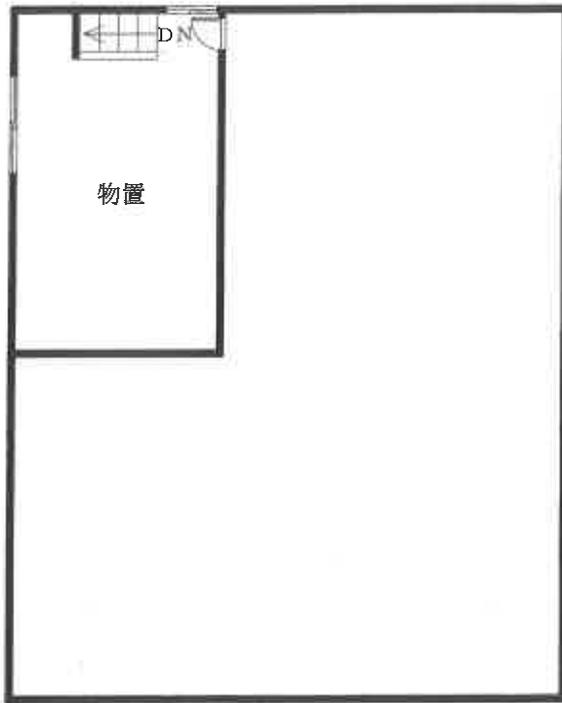
縮尺：約1/200

※ 評価人作成図面

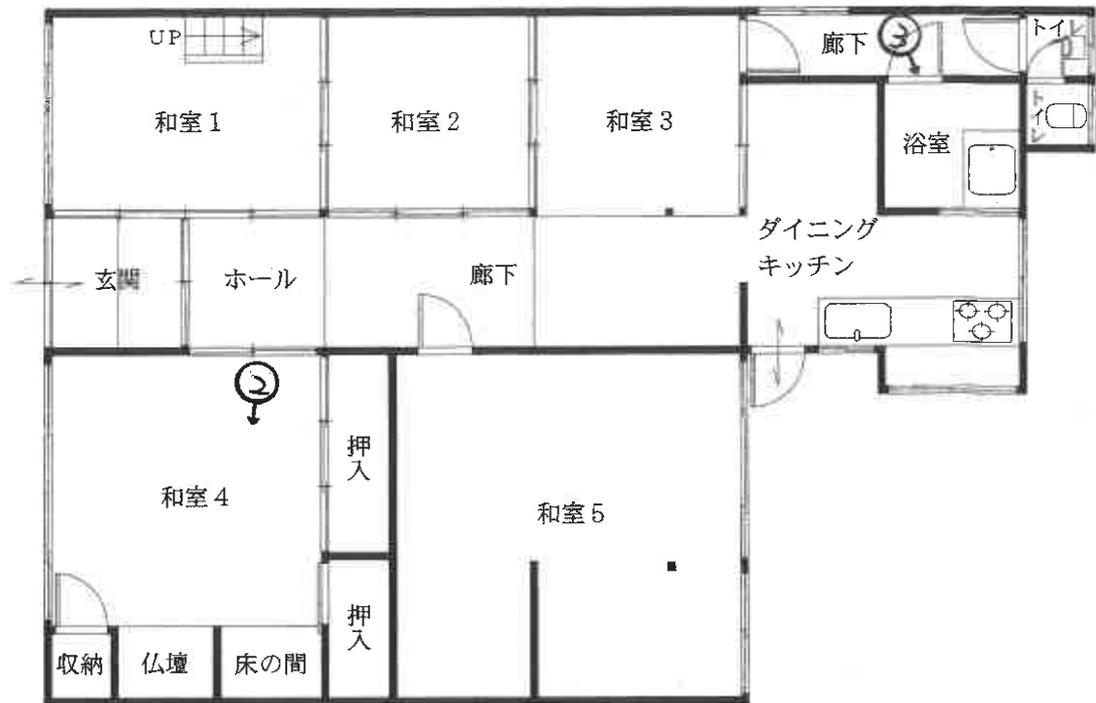
♂ 写真撮影位置方向

( 9 枚目 )

2階



1階



令和7年(ケ)第20号

建物間取図 物件2, 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

(10 枚目)



写真 1

本件建物の外観



写真 2

1階  
和室4



写真 3

1階  
浴室

令和7年（ケ）第 20 号

令和7年11月26日 現地調査

令和7年12月12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 2,026,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,454,000円
物件2,3 (建物)	金 572,000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の土地の内訳価格は物件2,3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2,3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	所在地 地積	下関市清末中町一丁目 1217番 宅地 215.97㎡	左記に同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市清末中町一丁目1217番地 1217番の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 50.57㎡ 2階 38.67㎡ 延 89.24㎡	1階 約94㎡ (概測) 2階 約66㎡ (概測) 延 約160㎡ (概測)
	附属建物		
	符号 種類 構造 床面積	1 便所 木造瓦葺平家建 1階 3.30㎡	不存在
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市清末中町一丁目1217番地 1217番の4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 50.57㎡ 2階 38.67㎡ 延 89.24㎡	物件2と合棟
番号	特記事項		
2, 3	<p>目的建物については、法務局に建物図面が備え置かれておらず、また全部事項証明書に記載内容と現況とが異なっていることから、現況調査により「土地建物位置関係図」を作成のうえ、上記のとおり判定した。</p> <p>また、物件2と物件3とは合棟されているものと思われるため、一棟の建物と判断した。</p> <p>なお、評価においては現況調査による概測面積を採用したが、正確な面積については専門家による調査及び測量等が必要となる。</p>		

## 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「小月」駅 南西方 約1.6km 【道路距離】 「清末」バス停 南西方 約200m 【道路距離】		
付近の状況	下関市郊外の一般住宅、共同住宅、店舗、事務所等が混在する国道沿いの地域である。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 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% 建築基準法22条区域 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊) 宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域	
画地条件	規模 間口 奥行	215.97 m <sup>2</sup> 約 11 m 約 21 m	形状 接面状況 地勢 ほぼ台形 ニ方路 ほぼ平坦
接面道路の状況	南東側幅員約15m舗装国道、高低差 ほぼ等高 (注1) 北西側幅員約4.5m舗装市道、高低差 ほぼ等高 (注2) (注1) 国道 491号 [建築基準法第42条1項1号道路] (注2) 市道 王司・小月線 [建築基準法第42条1項1号道路]		
土地の利用状況等	物件2, 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 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 目的土地には、物置・車庫(工作物)が存する。  ② 山口県土砂災害警戒区域等マップによると、目的土地の西側の一部が「土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)」に指定されている。		

特 記 事 項	<p>③【土壌汚染について】 登記簿（閉鎖されたものを含む）、周辺の利用状況、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。</p> <p>④【埋蔵文化財について】 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。</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況 [物件 2, 3]

区 分	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 不詳 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 鋼板ほか 内 壁 : 板張り、土壁ほか 天 井 : 板張り、石膏ボードほか 床 : 板張り、畳ほか 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 間取り 別添の「建物間取図」参照。
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	賃借人が利用している (現況調査報告書記載のとおり)。
特 記 事 項	<p>① 建築年月日については、登記事項への記載がなく不明であるが、閉鎖登記簿によると、昭和27年12月9日に所有権保存登記がなされている。 なお、現況建物の状態等から経済的耐用年数については超過と判断した。</p> <p>② 天井の雨漏り、内壁の汚れや損傷、床の沈みや傾き、建具の開閉不具合等が多数箇所で見られ、全般的に経年、使用に伴う損傷が激しく相当の補修が必要な状態である。 なお、和室5は床の状態から立ち入ることができず、また2階については物置以外の箇所に立ち入ることができなかつたため、その状態等については不明である。</p> <p>③ 目的建物の西側の屋根の庇の一部が市道へ越境している。 目的建物南側の外壁が歪んでおり、隣接地 (地番1217番2) へ一部越境している。</p>

特 記 事 項	<p>④ 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。</p> <p>⑤ 賃貸借の経緯及び条件等は現況調査報告書記載のとおり。</p>
---------	--

## 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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	37,800円/㎡	1.01	215.97㎡	0.70	5,772,000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)－27

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
32,900円/㎡	$\frac{101.2}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{88}$	37,800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：

	物件1
二方路	1.03
土砂災害警戒区域	0.98
相乗積	1.01

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 2, 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 番号	再調達原価 ア	現況 延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ=エ
2, 3	130,000円/m <sup>2</sup>	160m <sup>2</sup>	0.02	416,000円

イ 延床面積： 概測数量による。

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

物件番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	5,772,000円	0.40	法定地上権	2,309,000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

物件番号	基礎となる価格 ア (1①オ, 1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ (2①ウ)	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,772,000円	- 2,309,000円		0.70	0.60	1,454,000円
2, 3	416,000円	+ 2,309,000円	0.50	0.70	0.60	572,000円
一括価格 (合計)						2,026,000円

ウ 占有減価：抵当権に優先する賃借権が存在するため、当該賃貸借の契約条件等を考慮のうえ査定した。

エ 市場性修正：目的物件の市場流通性等を総合的に勘案して査定した。

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) - 27 )

所 在 : 下関市清末中町1丁目1200番4「清末中町1-4-38」  
価 格 : 32,900 円/㎡  
位 置 : J R山陽本線「小月」駅 南西方約1.5km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 197 ㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 幅員約4.5m市道に北西側で接面  
用途指定等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率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	5,296,016 円
物件2	142,338 円
物件3	62,429 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 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

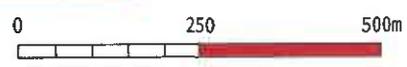


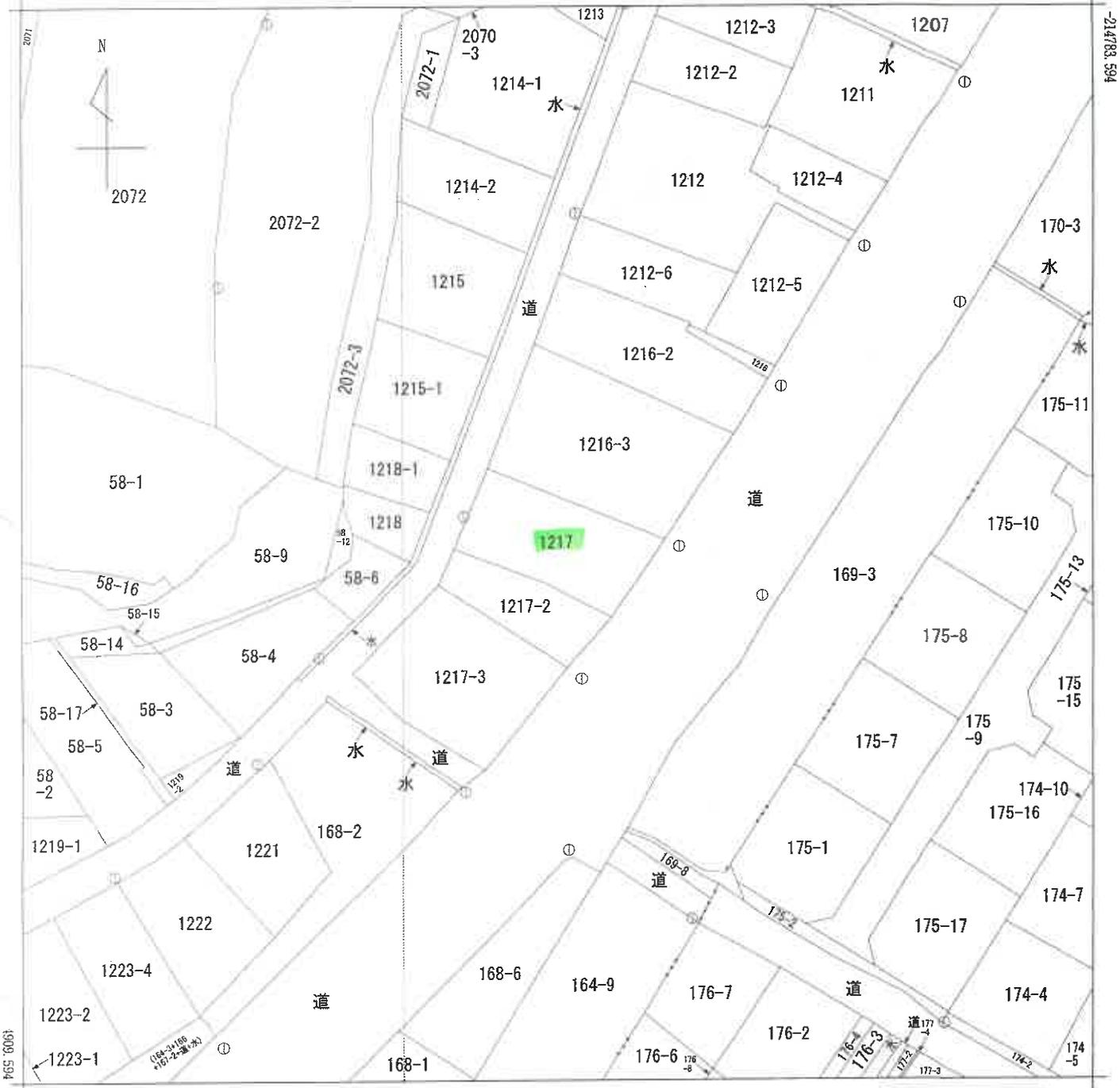
位置図

国土地理院「地形図」

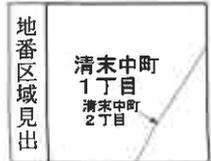
縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成





-105473.483 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	下関市清末中町一丁目				地番	1217番	
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)	
作成年月日	昭和55年3月			備付年月日(原図)	昭和56年7月31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。

(山口地方務局下関支局管轄)

令和7年10月2日

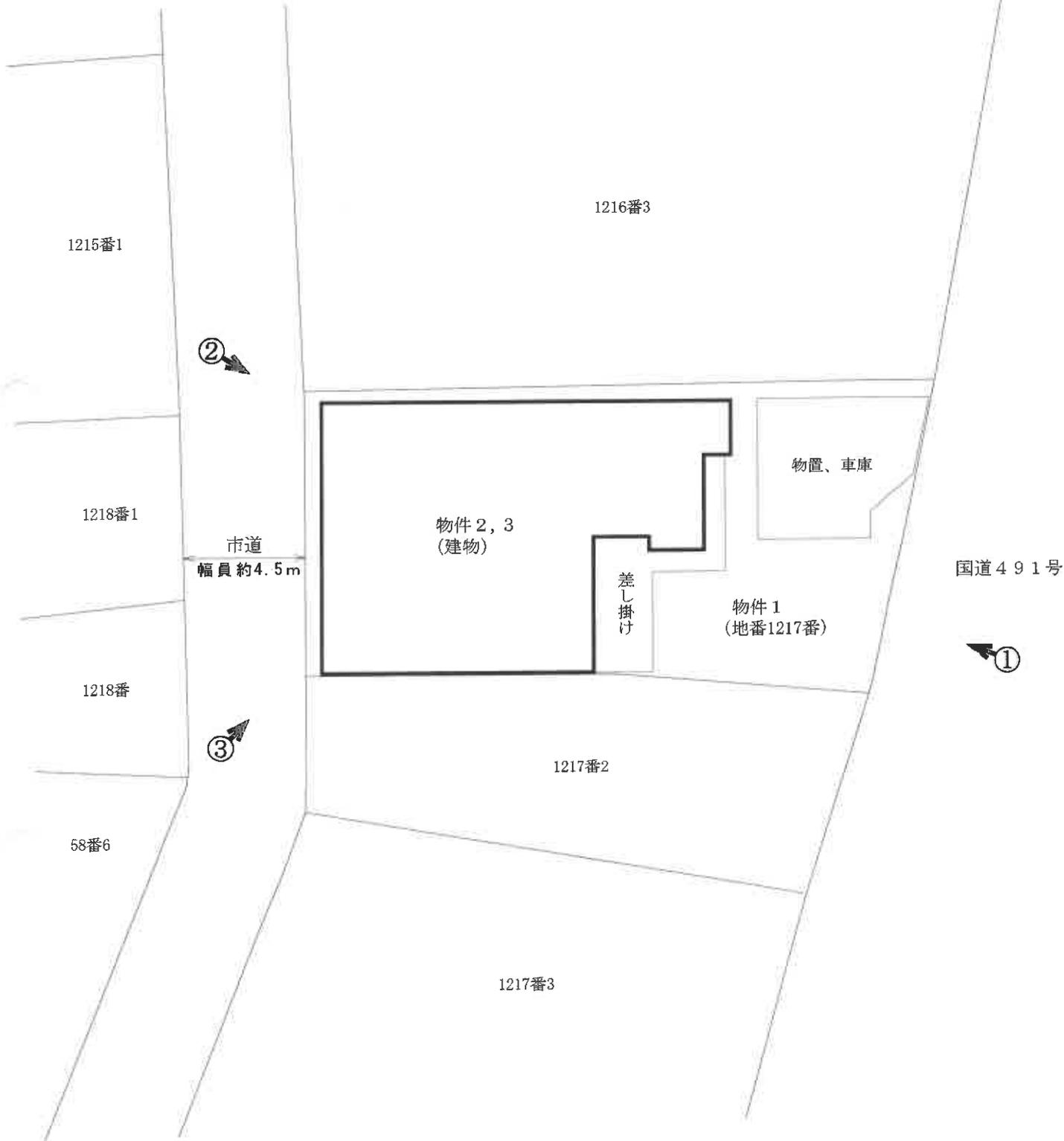
福岡法務局八幡出張所

登記官

縮小 (A3 → A4)

請求番号：36-1

(1/1)



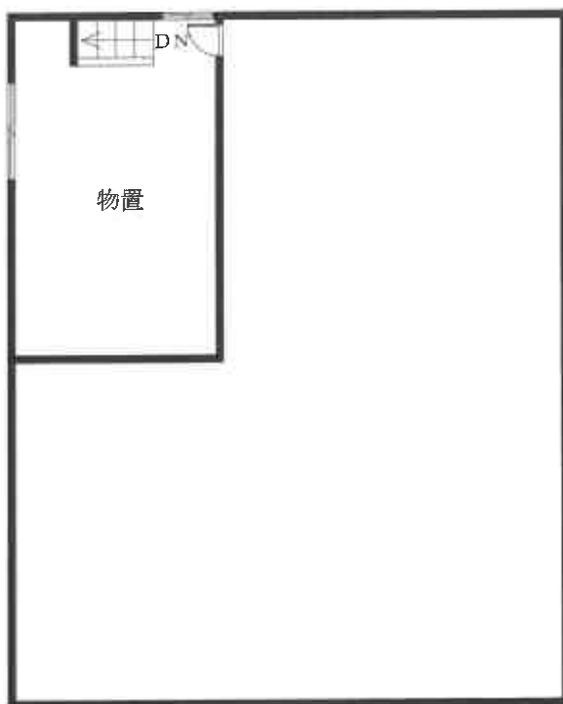
写真撮影位置 

令和7年(ケ)第20号  
土地建物位置関係図

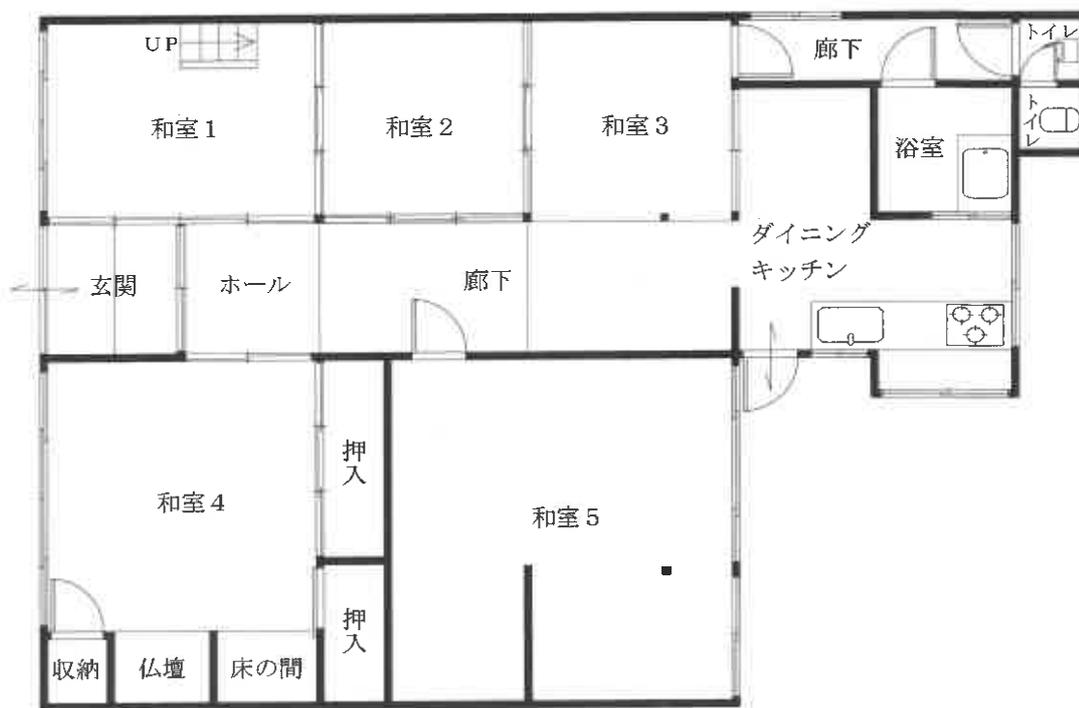
本図は土地建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/200

2階



1階



令和7年(ケ)第20号  
建物間取図 物件2, 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

