

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 下関市綾羅木新町三丁目1005番地40
- 家屋 番号 1005番40
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 72.00平方メートル
2階 66.00平方メートル
- 共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分6分の5



物件明細書

令和 8年 1月22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】

本件共有者A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】

本件建物のために、その敷地（地番1005番40，地積291.52平方メートル，所有者山口県）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

買受人と上記敷地の所有者との間で前記敷地の賃貸借契約を締結する際に借地保証金が必要である。

地代代払の許可あり。

《 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。



11

- 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 下関市綾羅木新町三丁目1005番地40

家屋 番号 1005番40

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 72.00平方メートル
2階 66.00平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5



令和7年(ケ)第15号
令和7年9月26日受理
令和7年11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 下関市綾羅木新町三丁目1005番地40

家屋 番号 1005番40

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 72.00平方メートル
2階 66.00平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の5

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県下関市綾羅木新町三丁目11番15号
建 物	物件1
種類・構造及び 床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input 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 type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない 附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び 占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input 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 type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
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
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input checked="" 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)

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所在地	下関市綾羅木新町三丁目	
地番	1005番40	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	291.52平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (山口県)	
その他の事項		
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> 山口県 (目的外土地所有者) (土木建築部住宅課)) の陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (定期借地権設定契約公正証書等) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成17年3月25日	
最初の契約等	契約日	平成16年10月3日
	期間	平成17年3月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成68年 (令和38年) 3月24日まで51年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	平成17年3月25日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成68年 (令和38年) 3月24日まで51年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月金23,100円 (毎月27日限り翌月分支払)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input checked="" type="checkbox"/> 借地保証金370万円)	
特約等	借地借家法第22条の特約	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和7年10月10日現在 金184,800円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input 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
■所有者（共有者）A	1 本件建物には、私が居住しています。 2 玄関前の駐車スペースに置いてある自動車は、私の息子が置いているものです。置いてある自動車は、息子の仕事（自動車関係）上、預かっている車や、息子の友人に駐車させている車です。 3 本件建物の設備である電気給湯器はリースを受けている物件ですので、建物の所有者が替れば業者に返還する必要があると思います。 4 土地賃貸借契約書等の書類はすべて債務者兼所有者Bが持っています。 (令和7年9月29日口頭聴取)
■債務者兼所有者（共有者）B	1 本件建物には、所有者（共有者）Aが居住しています。 2 山口県との土地賃貸借契約書や、独立行政法人住宅金融支援機構との質権設定契約書は紛失しました。 3 本件建物1階の和室の窓枠から雨水が浸み込みます。 4 電気給湯器はリースを受けている物件です。 (令和7年10月15日受付の回答書の要旨)
■所有者（共有者）A	1 本件建物の和室の窓から雨水が浸み込みます。 また、湿度が高いと閉まりにくくなるドアが数か所あります。 (令和7年10月21日口頭聴取)
■山口県（目的外土地所有者）（土木建築部住宅課）	1 目的外土地の地代184,800円（令和7年3月3日から同年10月分まで）が滞納されています。この滞納地代は、10月24日に独立行政法人住宅支援機構より支払いを受ける予定です。 2 令和6年1月分から令和7年2月分の地代のうち、令和6年9月分を除く合計295,800円を独立行政法人住宅支援機構から代払いを受けています。 3 本件建物を競売により取得した者に対し、承諾しない正当な事由がある場合を除き、土地賃借権の譲渡を承諾する予定です。 4 本件建物を競売により取得した者と新たに土地の賃貸借契約を締結する際に、借地保証金を納めていただくことが必要となります。 (令和7年10月17日受付の回答書の要旨)

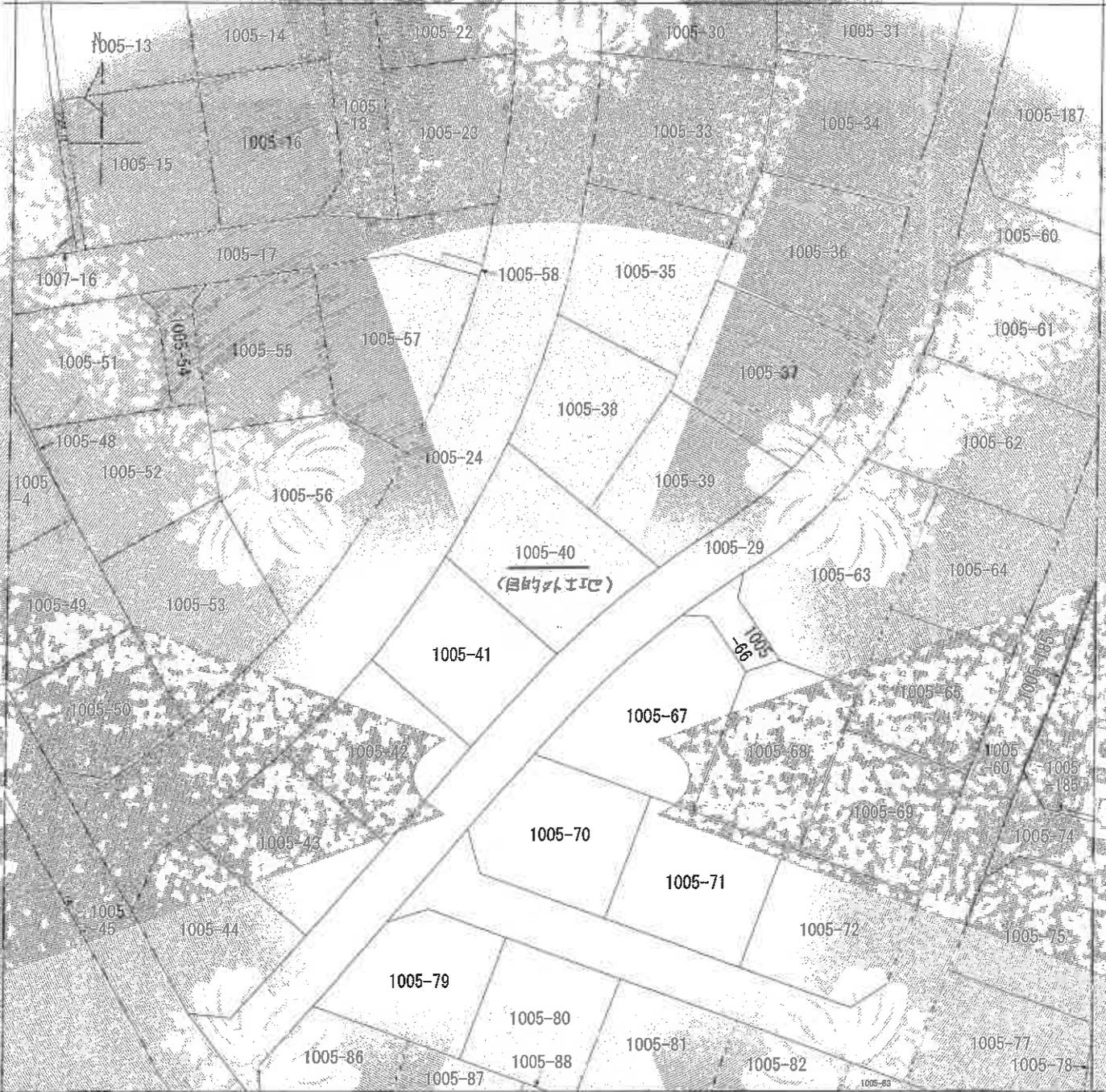
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

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、所有者（共有者）Aが居住して占有している。
- 3 本件建物の目的外土地（地番1005番40）に対する敷地利用権は、3枚目記載のとおり賃借権（定期借地権）であるものと認められる。
この借地権には、借地借家法22条所定の特約が定められている。
- 4 3記載の借地権に、質権者を独立行政法人住宅金融支援機構、債務者をBとする質権が設定されている。
- 5 現地での概測の結果、目的外土地（地番1005番40）の形状は、概ね地積測量図及び土地建物位置関係図のとおりであると思われる。
- 6 目的外土地（地番1005番40）が面する地番1005番29及び地番1005番24の各土地は、いずれも下関市所有の公衆用道路である。
- 7 本件建物に付合したウッドデッキがある。
- 8 本件建物の北東側及び南西側に、それぞれ物置（動産）がある。
- 9 本件建物内でペット（猫）が飼育されている。
- 10 1階和室の窓の障子の敷居に、雨水によるものと思われる染みがある。
2階洋室1及び洋室3の出入口の扉の建て付けが悪くなっており、開閉しにくい。
- 11 上記意見は、関係人の陳述等の現況調査時に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26日(金)	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 A及びBに照会書郵送
7年9月29日(月) 9:01~9:02	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9月29日(月) 11:55~12:35	物件所在地	物件確認、写真撮影、Aから聞き取り(口頭)
7年9月29日(月) 13:15~13:20	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10月2日(木) 15:04~15:10	執行官室	債権者に質権設定契約証書等送付依頼(電話)
7年10月2日(木) 14:56~15:02	執行官室	山口県総務部管財課から聞き取り
7年10月6日(月)	執行官室	A及びBに対し現況調査日時通知書郵送 山口県土木建築部住宅課に対し照会書郵送
7年10月21日(火) 9:30~9:50	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、Aから聞き取り (口頭)
(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
(6枚目)



-114945.280 (画価種別：図上測定)

(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上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
綾羅木新町
3丁目

請求部	所在	下関市綾羅木新町3丁目		地番	1005番40
出縮力 方尺	1/500	精度 区分	地番 手続 番号 記号	分類	地図に準ずる図面 (街区成果A)
作成 年月日	平成22年3月23日	備付 年月日 (原図)	平成22年3月23日	補証 事項	備類 街区基本調査成果図

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9月29日
山口地方務局下関支局
登記係



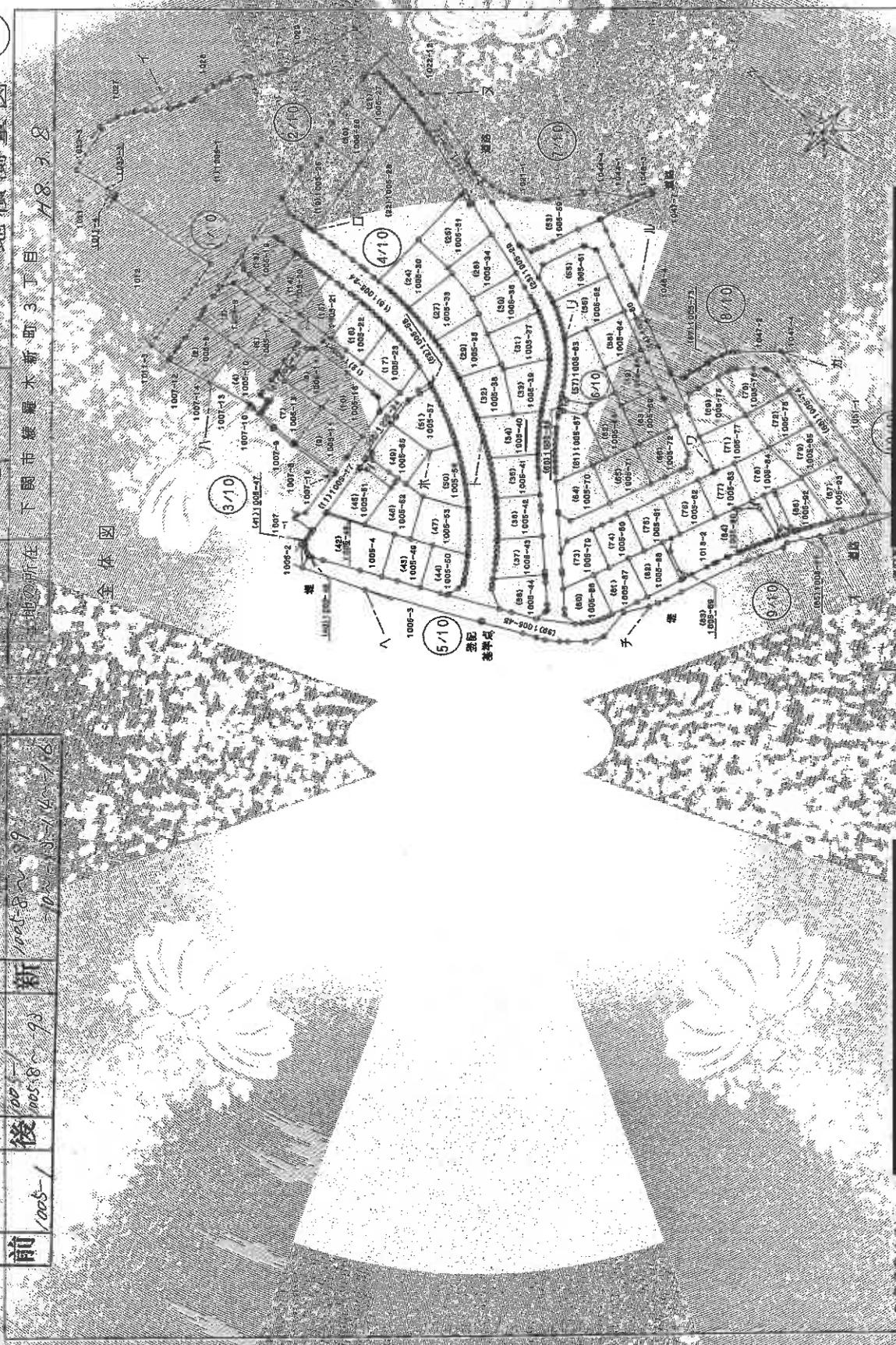
(7 枚目)

登記年月日：平成8年3月8日

前 1005-1
後 1005-8
新 1005-8-93

土地所在 下町市榎屋木新町3丁目 782.8

土地所在図
地積測量図 1/58



全体図

基準点

0003467

土地家屋
調査

作製者

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

これは図面に記録された内容の登記簿と同一である。
令和7年9月29日 山口地方建設局 国土調査課

登記官

(封印)

公用

請求番号：2-3
(1/58)

登記年月日：平成8年3月8日

公用

令和7年9月29日 山口地方建設局 下関支局 登記官

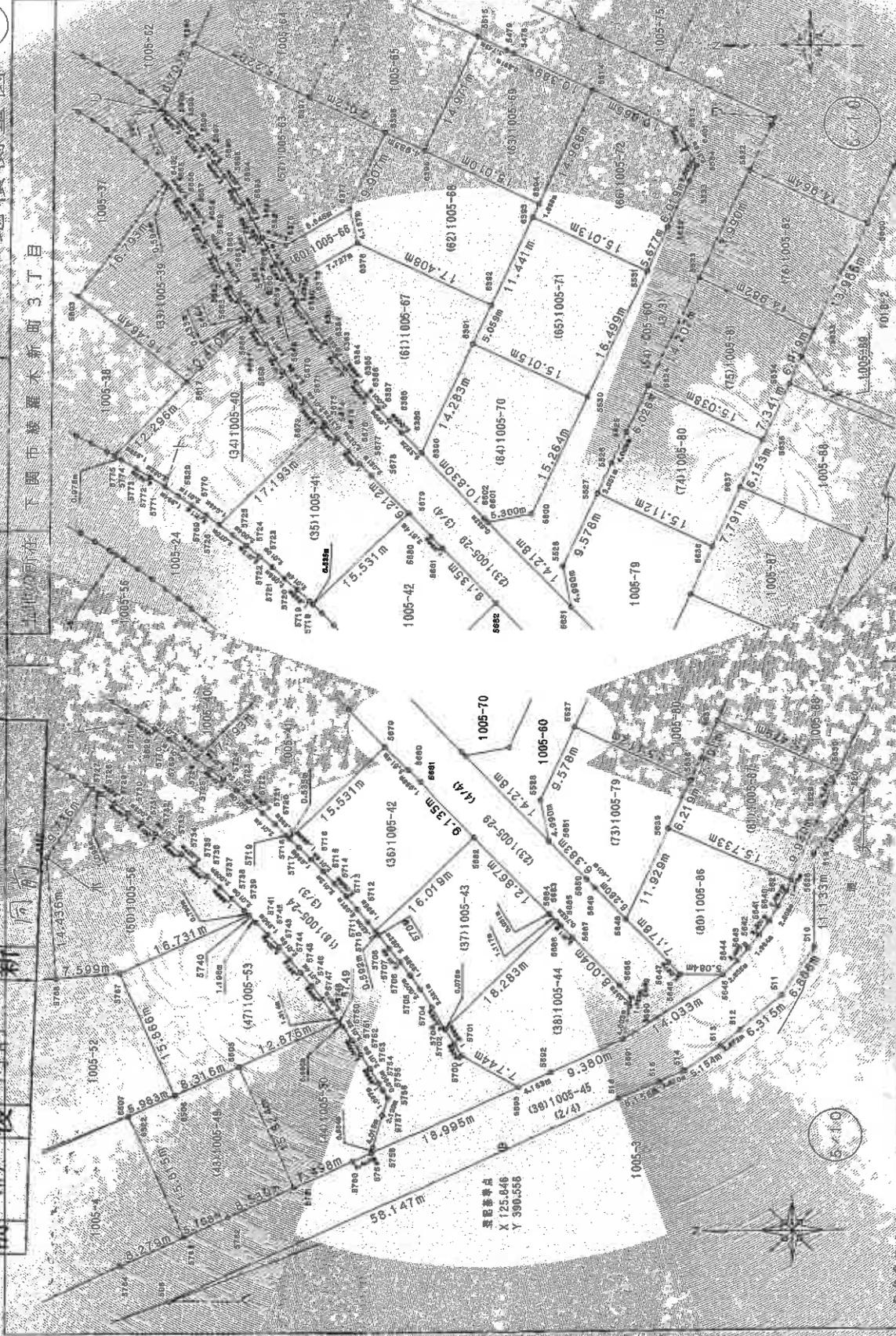
(9 枚目)

土地所在図
地積測量図

地積番号 1005-8-1005-63

土地所在 下関市藤屋木新町3丁目

前 同 新



縮小 (A3-A4)

0003470

作製者 土地家屋
調査士

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会

請求番号：2-3

(4/58)

登記年月日：平成8年3月8日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した図面である
令和7年9月29日 山口地方建設局土地課

(10 枚目)

登記官

前 後 新

地番	①1005-40	種別	X座標	Y座標	距離
5673	コンクリート杭		149.817	448.838	0.113
5726	コンクリート杭		162.095	436.802	1.948
5769	刻み		163.872	437.945	2.017
5770	刻み		165.318	439.101	2.071
5779	刻み		166.989	440.220	1.994
5771	刻み		168.655	441.315	2.102
5772	刻み		170.361	442.400	2.022
5773	刻み		172.083	443.460	1.998
5774	刻み		173.817	444.453	2.000
5775	刻み		174.673	444.926	1.296
5817	コンクリート杭		166.093	453.733	10.400
5665	コンクリート杭		158.820	461.181	1.588
5666	刻み		157.966	459.841	1.999
5667	刻み		156.870	458.169	2.011
5668	刻み		155.735	456.509	2.014
5669	刻み		154.561	454.872	2.018
5670	刻み		153.354	453.255	2.008
5671	刻み		152.127	451.666	2.014
5672	刻み		150.866	450.096	1.638
倍面積			583.04688		
面積			291.5223430		
地積率			291.52%		
坪数			88.18		

地番	①1005-40	種別	X座標	Y座標	距離
5674	コンクリート杭		139.776	438.174	1.653
5718	コンクリート杭		150.894	427.330	0.505
5711	刻み		151.279	427.702	1.998
5721	刻み		152.732	429.073	2.012
5721	刻み		154.233	430.416	2.008
5722	刻み		155.763	431.747	2.010
5721	刻み		157.298	433.045	2.011
5724	刻み		158.854	434.325	2.004
5725	刻み		160.442	435.518	2.005
5726	コンクリート杭		162.095	436.802	1.998
倍面積			583.04688		
面積			291.5223430		
地積率			291.52%		
坪数			88.18		

0003486

作成者 土地家屋調査士

番 1005-8-1005-93

所在地 下関市津置木新町3丁目

土地所存図 地積測量図

20/58

測点名	種別	X座標	Y座標	距離
5673	コンクリート杭	149.817	448.838	0.113
5674	刻み	151.573	448.551	0.101
5675	刻み	148.411	444.920	2.023
5676	刻み	155.887	445.145	1.992
5677	刻み	157.515	444.077	2.027
5678	刻み	154.112	444.623	2.212
倍面積			41.536482	
面積			236.7683420	
坪数			71.13	

地番	①1005-42	測点名	種別	X座標	Y座標	距離
5682	コンクリート杭			129.341	427.476	16.019
5710	コンクリート杭			140.804	416.287	1.420
5711	刻み			141.702	417.387	1.995
5712	刻み			142.987	418.913	2.000
5713	刻み			144.306	420.456	2.008
5714	刻み			145.653	421.947	2.012
5715	刻み			147.024	423.420	2.015
5716	刻み			148.423	424.870	1.998
5717	刻み			149.846	426.289	1.489
5718	コンクリート杭			150.894	427.330	1.531
5679	コンクリート杭			151.279	427.702	3.800
5680	刻み			152.110	428.116	3.796
5681	刻み			153.000	428.514	3.791
倍面積				467.127		
面積				511.56855		
坪数				233.57		
坪数				70.65		

市 中 六

区 六

地 区 六

地 区 六

縮小 (A3-A4)

請求番号：2-3

登記年月日：平成8年9月8日

公用

令和7年9月29日
山口地方方法務局 登記官

(1/1 枚面)

山口地方方法務局 登記官

前 後 団 前 新

(3.2) 1005-38

測点名	X 座標	Y 座標	方向角	距離
5671	166,093	453,733		
5675	174,673	444,926	314-15-01	12,276
5676	175,581	445,426	318-47-49	12,611
5677	177,379	446,376	326-54-03	13,472
5678	179,157	447,275	333-41-43	14,573
5679	180,975	448,163	339-28-49	15,900
5680	182,776	449,028	344-15-01	17,534
5681	184,551	449,843	348-08-34	18,912
5682	186,482	451,391	351-24-15	20,621
5683	188,334	451,391	353-59-20	22,364
5684	189,052	451,670	354-52-04	23,084
5804	180,874	464,750	36-41-56	18,435
5803	179,084	463,847	37-54-08	16,464

(3.3) 1005-39

測点名	X 座標	Y 座標	方向角	距離
5665	158,920	461,181		
5817	166,093	453,733	314-19-08	10,410
5803	179,084	463,847	7-29-42	20,439
5402	158,926	477,272	57-41-26	19,059
5655	158,531	476,838	58-01-59	18,256
5656	157,319	475,289	58-56-03	16,270
5657	156,133	473,676	59-39-38	14,478
5658	155,013	472,015	60-14-48	12,719
5659	153,933	470,300	50-28-56	10,779
5660	152,822	468,550	60-18-25	8,483
5661	152,080	466,754	59-40-26	6,476
5662	151,090	464,988	59-11-37	4,432
5663	150,093	463,274	58-41-29	2,450
5664	159,083	461,546	57-26-51	6,438

0003512

作製者 土地家屋調査士 山口県士地家屋調査士会 山口県士地家屋調査士会 山口県士地家屋調査士会

第2頁 (1/1) 計測図

土地所在図
地積測量図

1005-8-1005-03

所在地 下関市廣瀬区新町3丁目

(3.4) 1005-40

測点名	X 座標	Y 座標	方向角	距離
5673	149,817	448,838		
5676	162,095	436,802	315-11-18	17,193
5679	163,672	437,915	321-19-30	17,624
5670	165,318	439,101	327-51-54	18,905
5679	166,989	440,320	333-20-51	19,213
5674	168,655	441,515	338-13-50	20,985
5672	170,361	442,681	342-35-01	21,529
5673	172,083	443,823	346-24-18	22,906
5674	173,817	444,938	349-38-45	24,397
5675	174,571	446,026	351-03-21	25,162
5817	166,093	453,733	16-44-19	16,996
5665	158,920	461,181	53-53-35	15,278
5666	157,966	459,841	53-28-33	13,692
5667	156,870	458,169	52-57-56	11,697
5668	155,735	456,509	52-21-02	9,680
5669	154,561	454,872	51-49-31	7,676
5670	153,354	453,255	51-18-48	5,659
5671	152,127	451,666	50-45-25	3,652
5672	150,866	450,096	50-10-35	1,638

(3.5) 1005-41

測点名	X 座標	Y 座標	方向角	距離
5679	139,776	438,174		
5678	150,994	427,330	315-42-53	15,531
5679	151,379	427,702	317-41-10	15,556
5670	152,732	429,073	324-54-49	15,834
5671	154,233	430,416	331-46-51	16,407
5672	155,763	431,717	338-05-57	17,231
5673	157,336	433,017	343-41-04	18,257
5674	158,954	434,318	348-55-37	19,462
5675	160,442	435,518	351-25-30	20,811
5676	162,095	436,802	356-20-56	22,167
5683	149,817	448,838	16-43-26	14,647
5674	149,578	448,551	16-37-45	14,276
5675	148,216	447,070	16-14-36	13,247
5676	146,887	445,522	15-56-21	10,222
5677	145,516	444,077	15-48-07	8,337
5678	144,112	442,653	15-44-13	6,212

登記官 申請人

図面番号

縮小 (A3-A4)

請求番号: 2-3

登記年月日：平成17年3月16日

これは図面に記録されている図面を証明した事項面である。
令和7年9月29日 山口地方支庁登記所 高

登記官

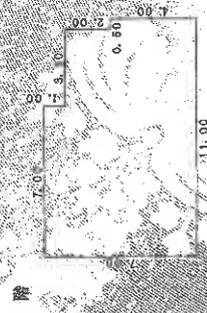
各階平面図

建物図面 (各階平面図)

家屋番号 10005番40

建物①所在地 下関市綾羅木新町三丁目10005番地40

平成17年3月16日登記



求積表

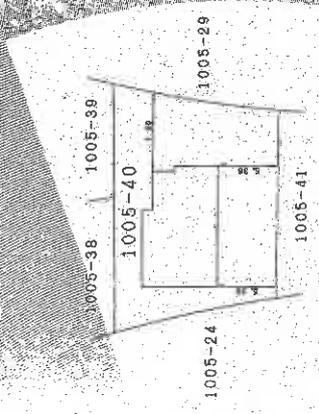
7.00 x 7.00m	49.0000
3.50 x 7.00m	7.0000
4.00 x 4.00m	16.0000
合計	72.0000
床面積	72.00㎡

2階



求積表

6.00 x 11.00m	66.0000
床面積	66.00㎡



2003607

作製者 土地家屋調査士

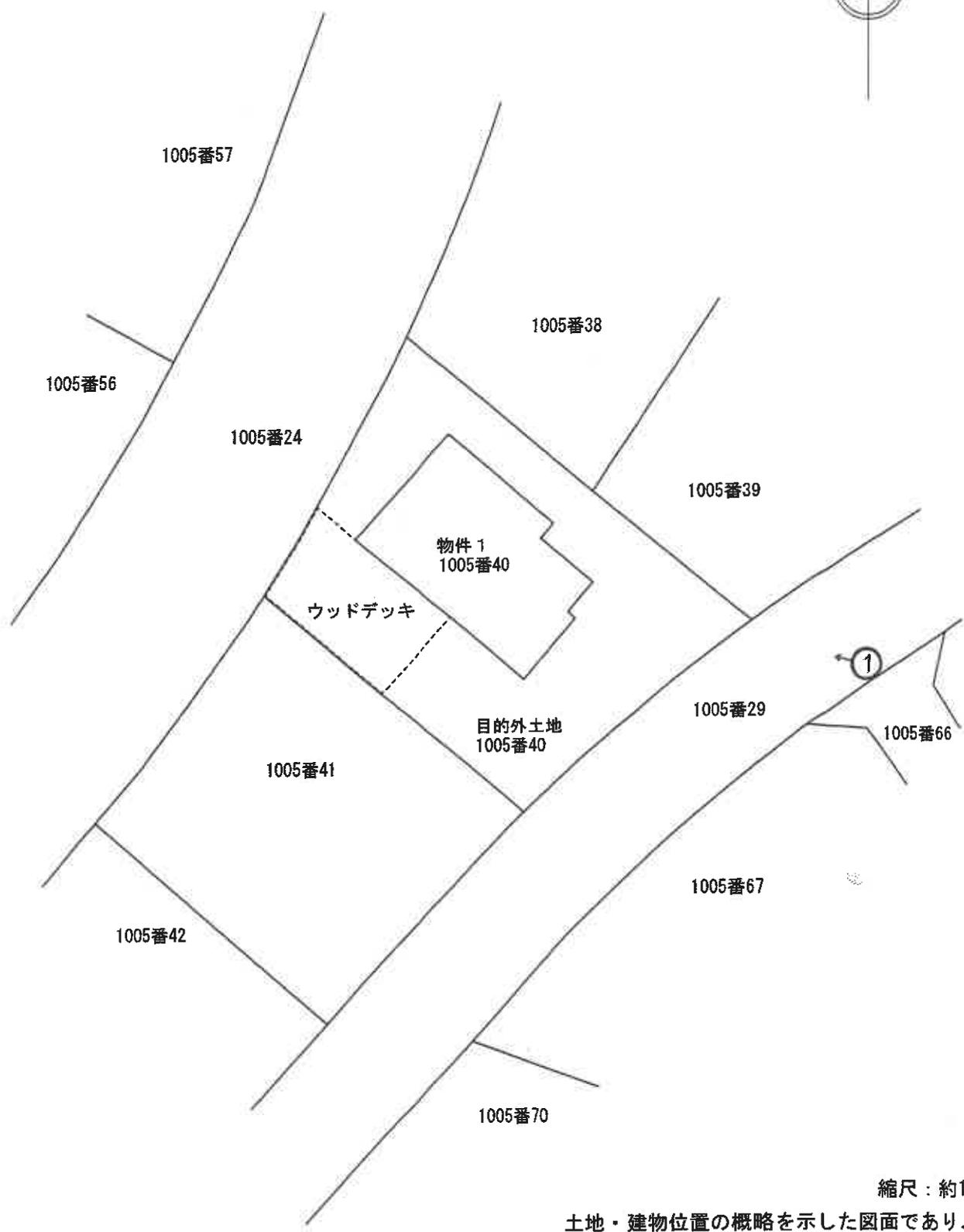
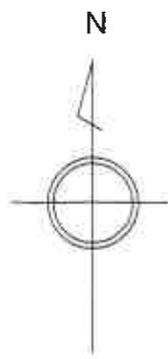
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

山口県土地家屋調査士会用品



縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

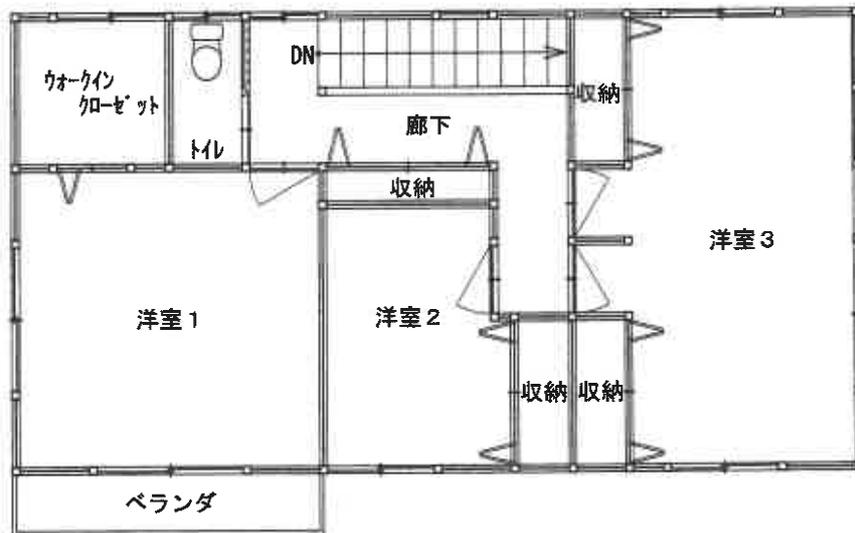
※ 評価人作成図面

 写真撮影位置方向

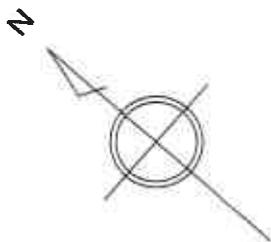
事件番号	令和7年(ケ)第15号
土地建物位置関係図	



1 階



2 階



※ 評価人作成図面

↑
○ 写真撮影位置方向

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第15号	
家屋番号	1005番40	縮尺: 約1/100
間 取 図		



写真1

本件建物の外観

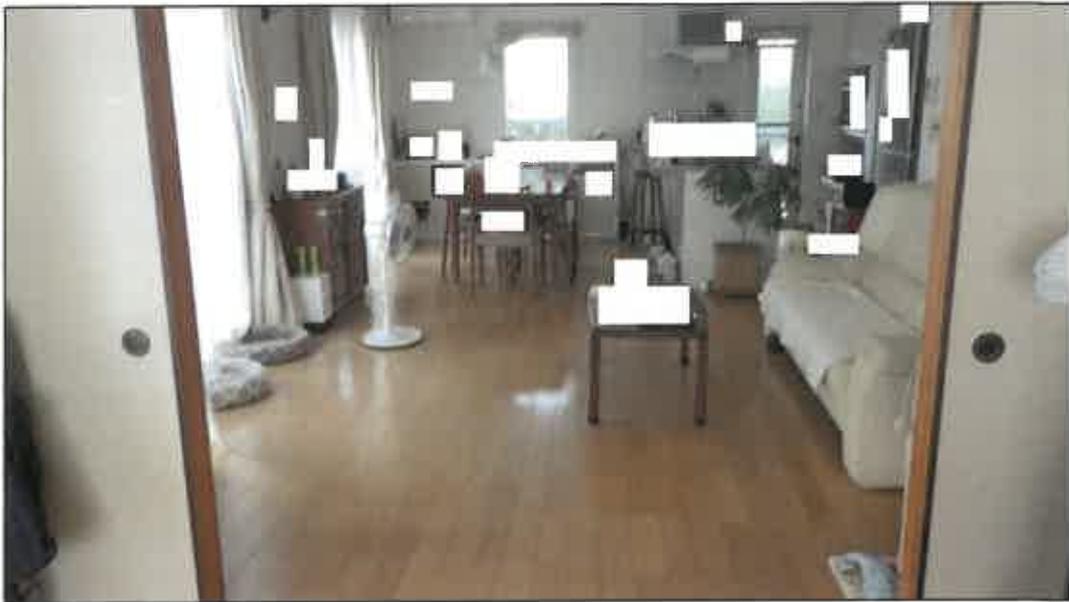


写真2

1階
LDK

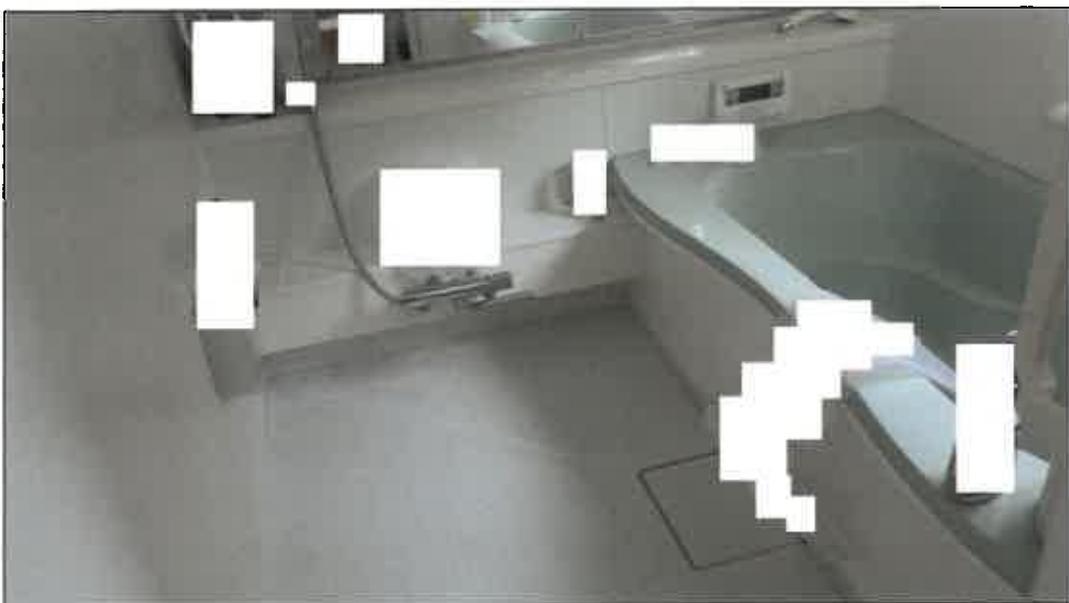


写真3

1階
浴室

令和7年(ケ)第15号

令和7年10月21日 現地調査

令和7年11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

藤井 正隆

第1 評価額

評 価 額		
物 件 1 (建 物)	金	4,262,000 円

- 1 本件評価額については、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 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市綾羅木新町三丁目1005番地40 1005番40 居宅 木造瓦葺2階建 1階 72.00㎡ 2階 66.00㎡ 138.00㎡	左記にほぼ同じ
番号	特記事項		
	<p>※本件建物の存する目的外土地1005番40は公簿地目：宅地、公簿面積：291.52㎡であり、目的外土地の占有権原（賃借権）等の詳細については現況調査報告書記載のとおりである。当該賃借権は定期借地権であり、この借地権に借地借家法第22条所定の特約が定められている。当該借地契約に基づく借地権の詳細については、現況調査報告書を参照し、十分に留意すべきである。</p>		

以 下 余 白

第4 目的物件の位置・環境等

1. 目的外土地の概況及び利用状況等

位置・交通	J R山陰本線『梶栗郷台地』駅の南方約500m【道路距離】 最寄バス停『郷台地入口』の北西方約700m【道路距離】	
付近の状況	対象地はJ R山陰本線『梶栗郷台地』駅の南方約500m付近に位置し、中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域に存する。	
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種低層住居専用地域 40% 150% 無 風致地区(綾羅木海岸風致地区、高さ制限15m)宅 地造成等工事規制区域、居住誘導区域、地区計画 (綾羅木新町三丁目地区、一部高さ制限10m)
画地条件	目的外土地 面積 291.52㎡ (1005番40の登記面積)	間 口 : 約 15m 奥 行 : 約 22m 形 状 : ほぼ整形 接 面 状 況 : 二方路地 地 勢 : 平坦地
接面道路の状況	※北西側 幅員 約10m 舗装 市道 高低差 0~約0.3m高 ※建築基準法第42条第1項第1号道路である。 南東側 幅員 約6m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※建築基準法第42条第1項第1号道路である。	
土地の利用状況等	現状は物件1建物の敷地 隣地は戸建住宅等 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。	

<p>特記事項</p>	<p>※ 埋蔵文化財包蔵地の指定：下関市教育委員会への照会によれば、当該地は周知の埋蔵文化財包蔵地「打越遺跡」が所在している。したがって既存建物の解体工事や造成工事、建物新築工事等、地面の掘削を伴う土木工事等を実施する場合には文化財保護法第93条の規定により、工事着手60日前までに「土木工事等のための埋蔵文化財発掘」を届け出ることが義務付けられており、この届け出に対して山口県から指導事項が通知されることであるので、十分に留意が必要である。当該地は埋蔵文化財包蔵の可能性はあるが、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。</p> <p>※ 土壌汚染について：下関市環境部環境政策課への照会、地歴、現地調査等により調査した範囲においては、土壌汚染の可能性は少ないと判断するも、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。</p>
-------------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件1）

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（登記簿記載）： 平成17年3月9日 新築 経過年数 ： 約21年 経済的残存耐用年数 ： 約4年
仕 様	構 造： 木造2階建
	屋 根： 瓦葺
	外 壁： サイディング等
	内 壁： クロス等
	天 井： クロス等
	床 ： 木質系床材、畳等
	設 備： 給排水設備、洗面、キッチン、トイレ、風呂等 その他： ー
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： 別添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	※特記事項参照のこと。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<p>※ 本件建物については築後約21年経過しているが、1階和室の窓枠から雨水が漏れてくるとのことである。また2階のドアの建付が悪い部分がある。当該建物は全般的には経年相応の状態であると思われる。当該建物に付合するウッドデッキがあるが、経年劣化により補修が必要な状態である。尚、雨漏りその他建物の瑕疵（アスベスト含有建材の有無、白蟻等の害虫の有無等を含む）については詳細不明である。</p> <p>※ 本件建物の目的外土地（1005番40）に対する敷地利用権は現況調査報告書記載のとおり、賃借権（定期借地権）であると思料される。この借地権に借地借家法第22条所定の特約が定められている。借地契約に基づく当該借地権の詳細については、現況調査報告書を参照し、十分に留意すべきである。</p>

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 目的外土地

目的外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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ=オ
目的外土地	55,800	105 / 100	291.52	90 / 100	15,372,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 下関 -41

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $48,200 \text{ 円/m}^2 \times 102.3 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 85 = 55,800 \text{ 円/m}^2$

◇ 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・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

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	4	104 / 100
画地条件	二方路地	1	101 / 100
個別格差(相乗積)			105 / 100

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件1(建物)

目的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上、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価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
1	215,000	138.00	0.14	4,154,000

イ 現況延床面積：登記数量

ウ 現価率

- ・残価率 : 0%
- ・経済的全耐用年数 : 25年
- ・経過年数 : 21年
- ・経済的残存耐用年数 : 4年
- ・観察減価率 : 10%

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。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 4 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 25 \text{ 年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 10\%) = \underline{\underline{0.14}}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1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
目的外土地	15,372,000	50%	借地権	7,686,000

イ 土地利用権等割合： 目的外土地の土地利用権等を借地権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 評価額

物件番号	基礎となる価格 (円) (1②エ) ア	土地利用権等価格の加算 (円) (2①ウ) イ	持分 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	4,154,000	+ 7,686,000	-	0.60	0.60	4,262,000

ウ 持分： 必要なし

エ 市場性修正： 本件競売の対象は土地利用権付きの建物（借地権付の建物）であり、土地の所有権が対象になっていないこと及び定期借地権であることなどによる市場性の減退の程度を勘案して査定した。

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した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格【 下関 -41 】

所 在 : 下関市綾羅木南町1丁目889番19「綾羅木南町1-5-2」
価 格 : 48,200 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「綾羅木」駅の南西方、道路距離約600mに位置する。
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 238㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 道 路 : 南東側 4.5 m 市道 に接面
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (市街化区域)
(建蔽率 40% 、 容積率 80%)
地 域 の 概 要 : 中規模の一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件 1 : 4,576,265 円

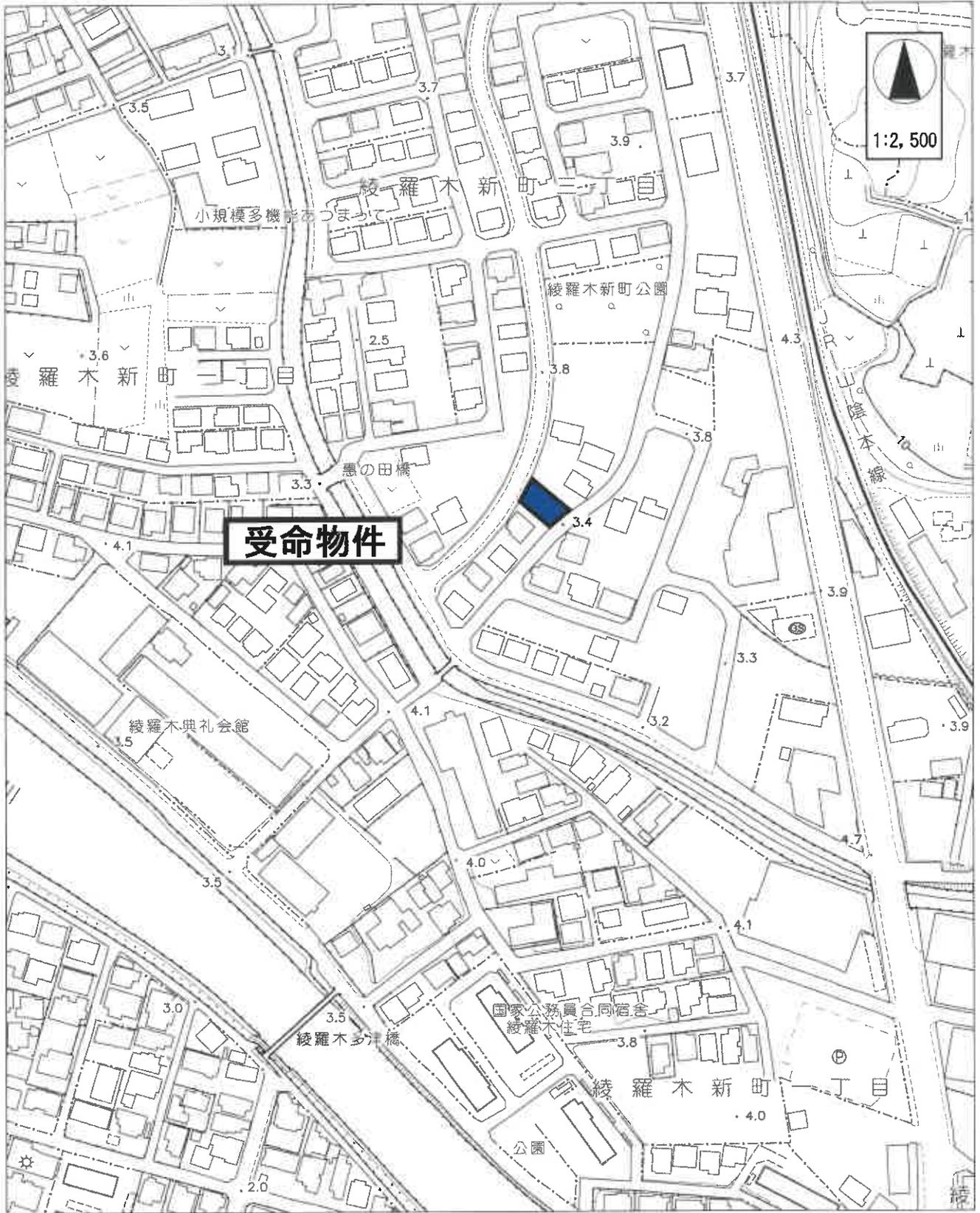
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(下関市役所『下関市都市計画図』縮尺1:2,500)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 土地所在図・地積測量図写し
- 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 間取図
- 7 現況写真【1枚】

以 上

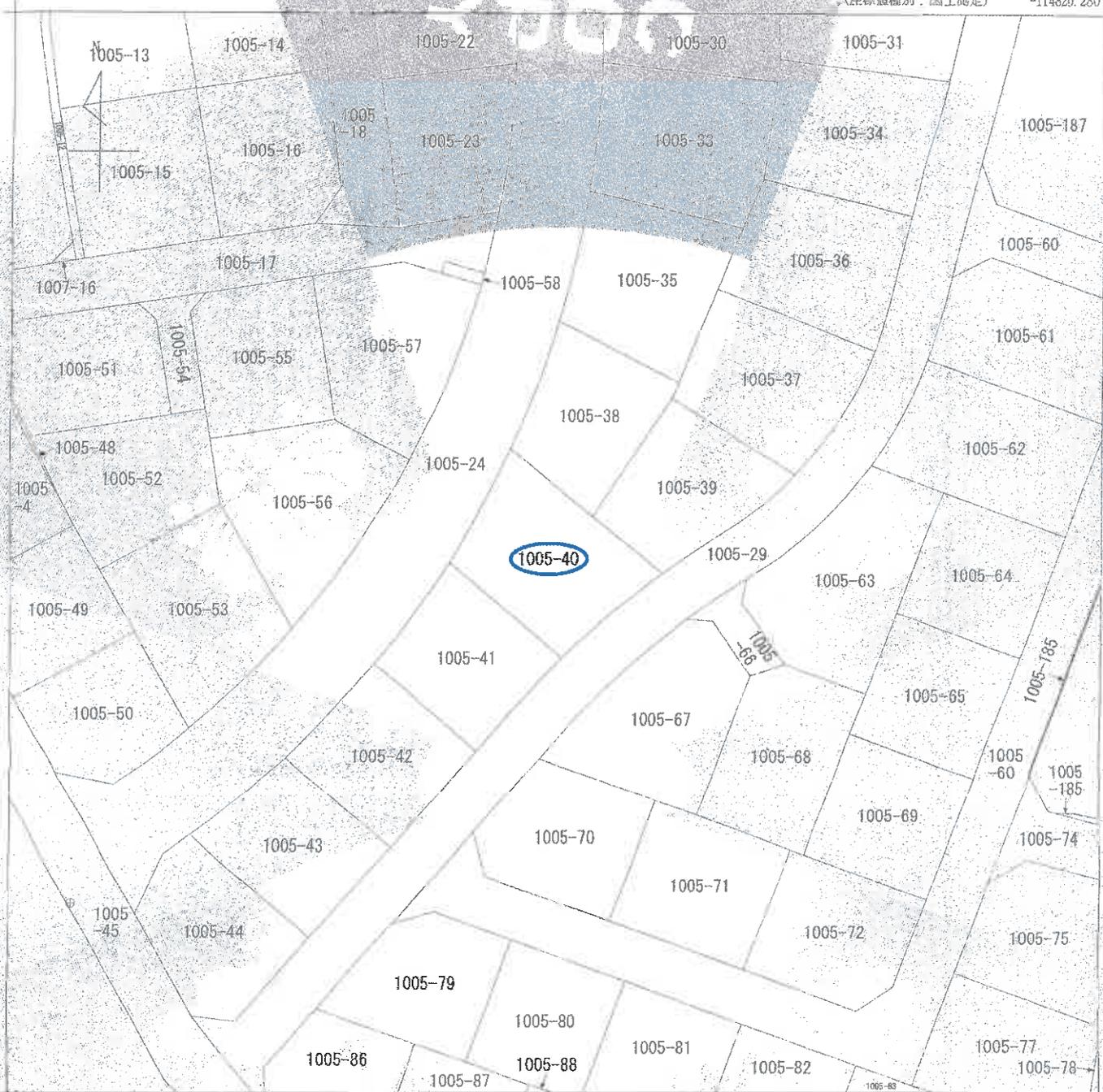
位置図



下関市役所「下関市都市計画図」より転載

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(座標値種別：図上測定) -114820.280



-219593.396

-114945.280 (座標値種別：図上測定)
 (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
 綾羅木新町
 3丁目

請求部	所在	下関市綾羅木新町三丁目			地番	1005番40
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	III	分類	地図に準ずる図面(街区成果A)
作成年月日	平成22年3月23日	備付年月日(原図)	平成22年3月23日	補記事項		
種類 街区基本調査成果図						

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。

令和7年7月24日
 山口地方方法務局下関支局
 登記官

登記年月日：平成8年3月8日

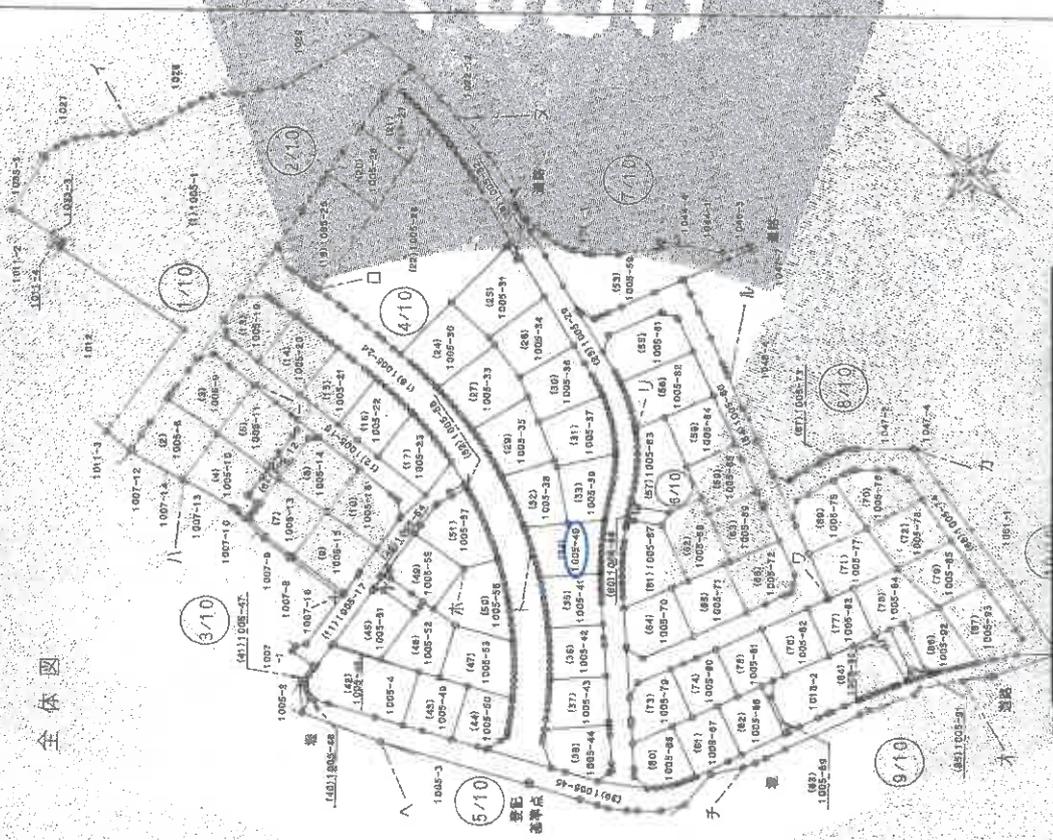
これは図面に記録されている内容を証明する書面である
令和7年7月24日 山口地方務局 調査課 登記係

前	1005-1	後	1005-1
	1005-8		1005-8
	1005-93		1005-93
	1005-89		1005-89
	1005-186		1005-186

地番 1005-8-1005-93
土地の所在 下関市横瀬木新町3丁目
148.3.8

土地所在図
土地積測量図
1/58

全体図



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

00034

製作者

嘱托申請書

年 2月 1日作製

山口県土地家屋調査士会用紙

縮尺 1/500

地図番号

(1/58)

請求番号 19-3

この図面はA3サイズをA1サイズに縮小しています。

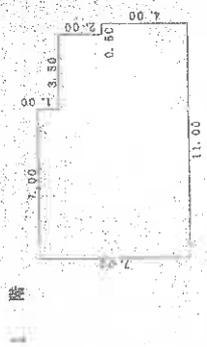
建物図面

(各種平面図)

家屋番号 1005番40
建物の所在 下関市綾羅木新町三丁目1005番地40

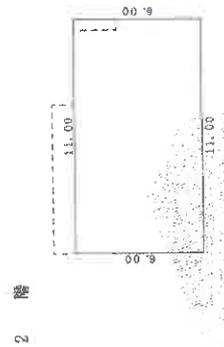
平成17年3月10日登記

各階平面図



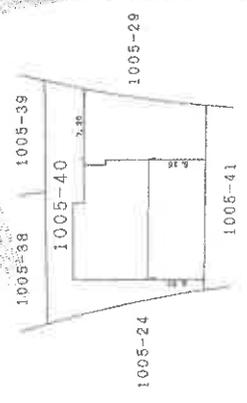
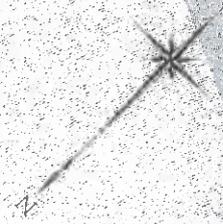
求積表

7.00 x 7.00	=	49.0000
3.50 x 2.00	=	7.0000
4.00 x 4.00	=	16.0000
合計		72.0000
床面積		72.00㎡



求積表

6.00 x 11.00	=	66.0000
床面積		66.00㎡



2003607

作製者

縮尺 1/250

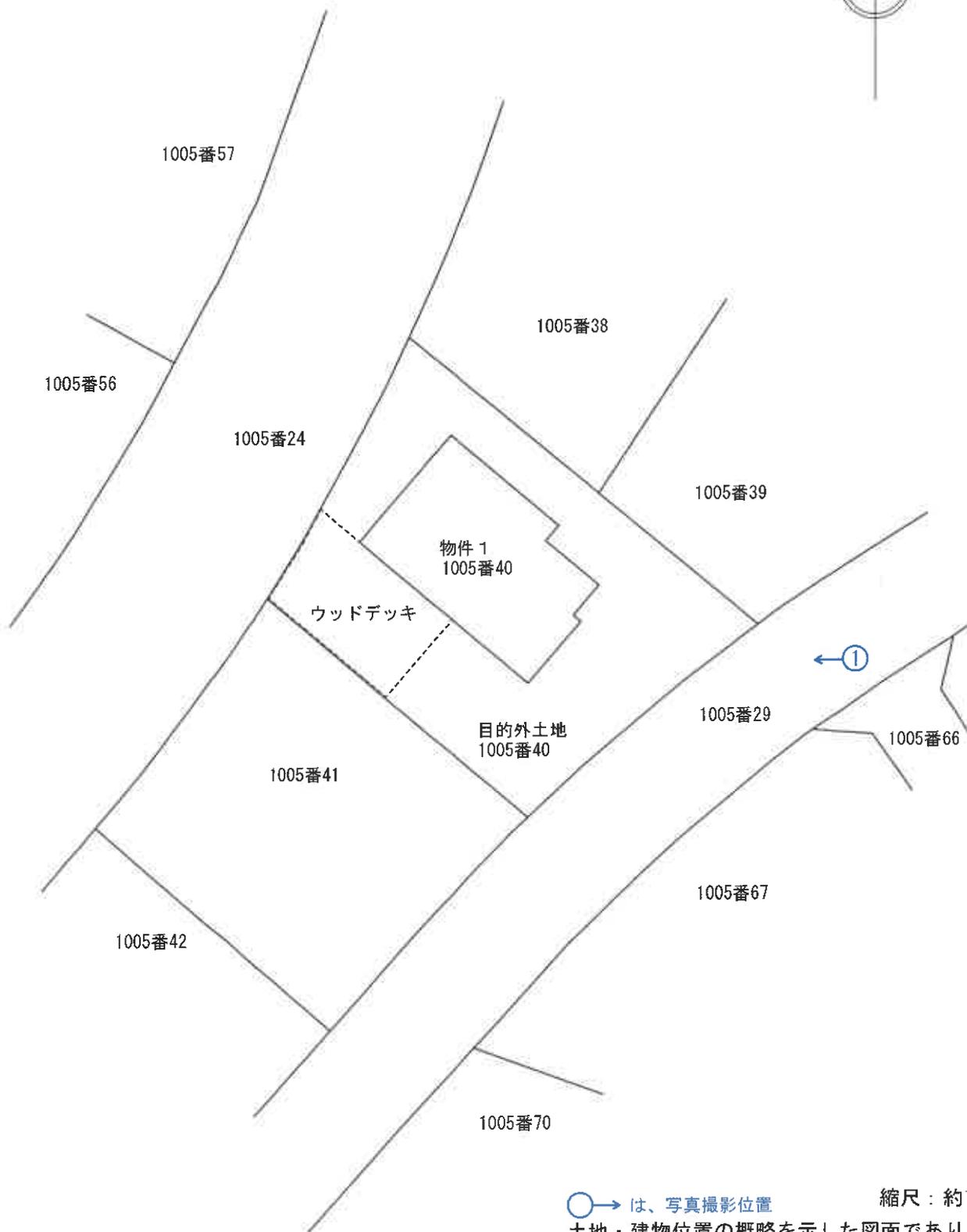
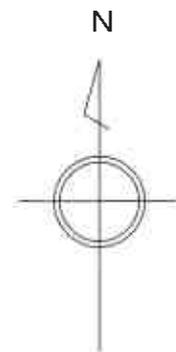
申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会 用紙

登記年月日：平成17年3月16日

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7月24日 山口地方延務局 下関支局 登記官

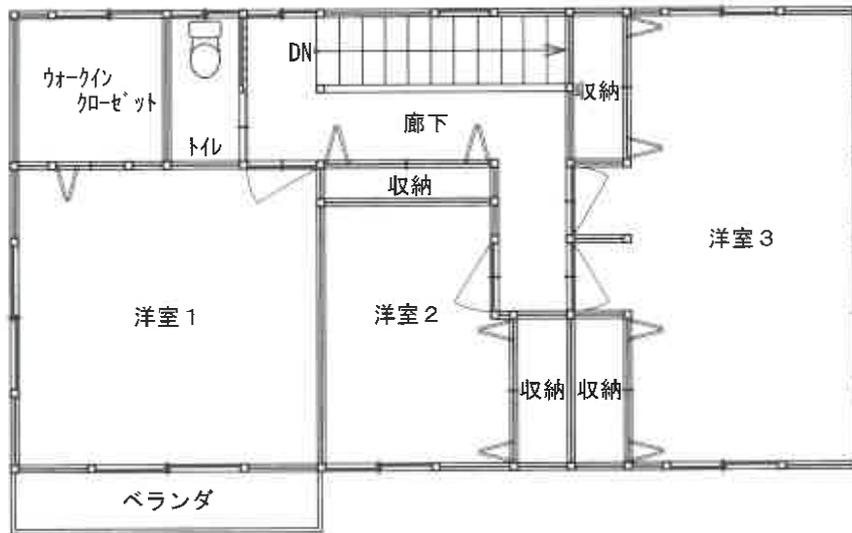


○➡ は、写真撮影位置 縮尺：約1/300
土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

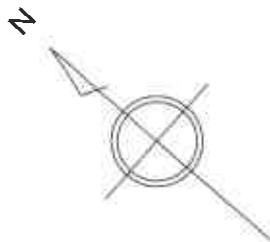
事件番号	令和7年(々)第15号
土地建物位置関係図	



1 階



2 階



目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和7年(ケ)第15号	
家屋番号	1005番40	縮尺：約1/100
間 取 図		



① 本件建物

現 況 写 真