

## 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<br>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<br>場 所 山口地方裁判所下関支部売却場  |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 4月 8日 午前10時00分<br>場 所 山口地方裁判所下関支部   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 下関市古屋町一丁目  
地 番 1774番1  
地 目 宅地  
地 積 231.42平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 下関市古屋町一丁目  
地 番 10787番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 2.73平方メートル  
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 下関市古屋町一丁目  
地 番 10791番12  
地 目 公衆用道路  
地 積 54平方メートル  
共有者 A 持分4分の1
- 4 所 在 下関市古屋町一丁目1774番地1、791番地3  
家屋 番号 1774番1  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 90.12平方メートル  
2階 63.74平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

種 類 居宅・倉庫

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8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1～4】

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1～4】

なし

## 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Bが占有している。同人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。

## 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 下関市古屋町一丁目  
地 番 1774番1  
地 目 宅地  
地 積 231.42平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 下関市古屋町一丁目  
地 番 10787番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 2.73平方メートル  
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 下関市古屋町一丁目  
地 番 10791番12  
地 目 公衆用道路  
地 積 5.4平方メートル  
共有者 A 持分4分の1
- 4 所 在 下関市古屋町一丁目1774番地1、791番地3  
家屋 番号 1774番1  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 90.12平方メートル  
2階 63.74平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類 居宅・倉庫

所有者 A



令和7年(又)第1号  
令和7年6月11日受理  
令和7年7月22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 下関市古屋町一丁目  
地 番 1 7 7 4 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 3 1 . 4 2 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 下関市古屋町一丁目  
地 番 1 0 7 8 7 番 8  
地 目 公衆用道路  
地 積 2 . 7 3 平方メートル  
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 下関市古屋町一丁目  
地 番 1 0 7 9 1 番 1 2  
地 目 公衆用道路  
地 積 5 4 平方メートル  
共有者 A 持分4分の1
- 4 所 在 下関市古屋町一丁目 1 7 7 4 番地 1、7 9 1 番地 3  
家屋 番号 1 7 7 4 番 1  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 9 0 . 1 2 平方メートル  
2階 6 3 . 7 4 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A



| 占有者及び占有権原 (物件4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"/> B  |
| 占有状況                    | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><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 (■B (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                  | 令和6年4月20日   |
| 最初の契約等                  | 契約日 令和6年4月20日   |
|                         | 期間 令和6年4月20日から期間の定めなし   |
| 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   |
| 現在の契約等                  | 期間 令和6年4月20日から期間の定めなし   |
| 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80,000円 (支払時期 不明)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)   |
| 敷金・保証金                  | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)  |
| 特約等                     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>   |
| その他                     | 令和7年3月分以降の賃料を滞納している。  |
| 執行官の意見                  | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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  
(4枚目)

## 関係人の陳述等

| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等   |
|-------------------|---|
| ■債務者兼所有者          | <p>1 本件建物には、元配偶者のBが住んでいます。</p> <p>2 本件建物は、Bが本件競売手続外で購入する手続を進めていると聞いています。</p> <p>3 Cは以前に本件建物に住んでいた人です。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年6月24日電話聴取)</p>   |
| ■B (占有者)          | <p>1 私は債務者兼所有者の元配偶者です。</p> <p>2 本件建物には、私が二人の子とともに居住しています。</p> <p>本件建物は賃借権に基づいて居住しており、その内容は4枚目記載のとおりです。</p> <p>なお、賃貸借契約書は作成していません。</p> <p>3 本件建物は全体が傾いており、ビー玉を置くと転がります。その影響か、家のすべてのドアや窓が開閉しづらい状態です。また、二階の部屋には雨漏りがありますし、洗面所や浴室の排水も詰まっています。二階のベランダは傷んでおり、床を踏み抜くおそれがあります。</p> <p>4 本件土地の境界について、隣家の方等との紛争はありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年7月9日受付の回答書及び同月16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  
(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 本件建物は、Bが賃借権に基づき家族とともに居住して占有しているものと認められる。
- 3 本件建物の基礎に亀裂がある。  
また、本件土地の西側のコンクリート擁壁及びコンクリートブロック塀にも亀裂がある。
- 4 本件土地上の樹木の枝が隣地に越境している。
- 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 本件土地西側の一部（コンクリート擁壁付近）にゴミ集積所が設置されている。
- 7 物件2、3土地に面する地番1777番1土地は下関市所有の公衆用道路である。
- 8 上記意見は、関係人の陳述等、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6月13日(金)   | 執行官室            | 下関市役所へ問取函請求(郵送)<br>中国電力ネットワーク株式会社に調査囑託書郵送           |
| 7年6月18日(水)<br>9:00~9:01  | 山口地方法務局<br>下関支局 | 登記事項証明書・公図等交付申請                                     |
| 7年6月18日(水)<br>16:00~16:04  | 山口地方法務局<br>下関支局 | 登記事項証明書・公図等受領                                       |
| 7年6月20日(金)<br>14:20~14:40  | 物件所在地           | 物件確認、写真撮影   |
| 7年6月23日(月)   | 執行官室            | 中国運輸局山口運輸支局へ車両照会書郵送<br>債務者兼所有者及びC宛てに現況調査日時通知書・照会書郵送 |
| 7年6月24日(火)<br>11:25~11:33  | 執行官室            | 債務者兼所有者から聞き取り(電話)                                   |
| 7年6月25日(水)   | 執行官室            | B宛てに現況調査日時通知書・照会書郵送<br>→7月9日Bから回答書受領(郵便提出)          |
| 7年7月16日(水)<br>9:50~10:30   | 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、Bから聞き取り(口頭)              |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月16日<br/>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> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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)



登記年月日：平成26年1月30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6月18日 山口地方事務所 下関支局

登記号

(9 枚目)

地積測量図

|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | 1774-1    |
| 土地の所在 | 下関市古屋町一丁目 |

平成25年10月28日測量  
測地：世界測地系(Ⅲ系)



地番 1774-1

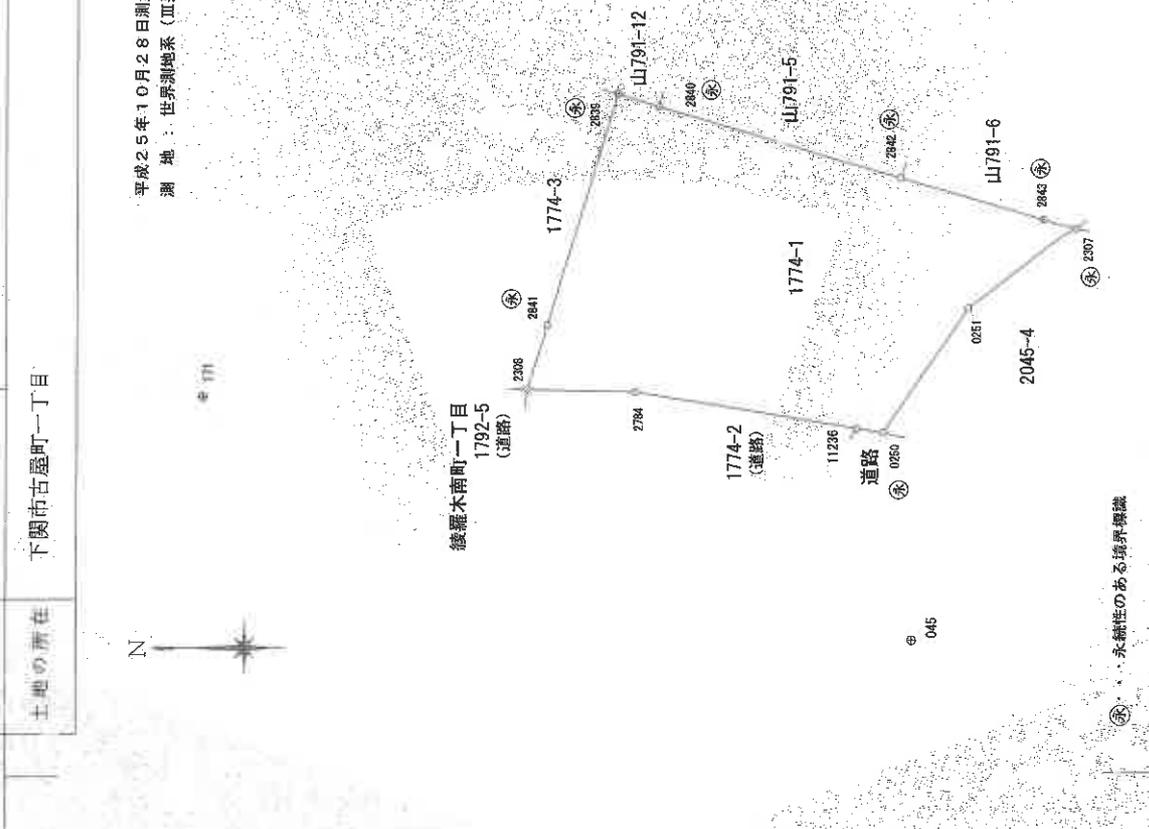
| 測点    | 標高          | X           | Y           | 辺長     |
|-------|-------------|-------------|-------------|--------|
| 2308  | 新設方角分杭      | -221171.657 | -114894.269 | 3.077  |
| 2041  | 新設金属標       | -221172.546 | -114891.323 | 1.100  |
| 2039  | 新設金属標       | -221175.769 | -114890.640 | 1.070  |
| 2040  | 新設金属標       | -221177.656 | -114881.229 | 11.734 |
| 2042  | 新設金属標       | -221108.892 | -114894.614 | 6.875  |
| 2043  | 新設金属標       | -221105.474 | -114886.600 | 1.300  |
| 2307  | 新設金属標       | -221196.776 | -114886.892 | 6.023  |
| 0251  | 新設金属標       | -221191.963 | -114890.642 | 6.933  |
| 0250  | 新設金属標       | -221196.056 | -114896.356 | 1.214  |
| 11236 | 新設金属標       | -221186.853 | -114896.153 | 10.395 |
| 2784  | 新設方角分杭      | -221176.609 | -114894.417 | 4.954  |
| 估積面積  | 462.859724  |             | 地積          | 231.42 |
|       | 231.4296620 |             |             | m      |

| 基準点座標リスト |       |             |             |
|----------|-------|-------------|-------------|
| 測点       | 種別    | X           | Y           |
| 045      | 4級基準点 | -221186.364 | -114906.046 |
| 171      | 4級基準点 | -221156.740 | -114894.534 |

この地積測量図は、登記所備付地図作成作業に伴い作成したものであり、回作業により設置された基準点及びその与点差に測量した成果による。

\* 公式  $A = 1/2 \Sigma (X2-Y1) (Y1-Y2)$

② 永続性のある境界標識



作業機関

計画機関

縮尺

1/250

縮小 (A3-A4)

平成25年12月3日作成

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6月18日 山口地方裁判所 下関支部

(10枚目)

登記簿

地積測量図

地番 山791-12  
土地の所在 下関市古屋町一丁目

平成25年10月28日測量  
測地：世界測地系(Ⅲ系)

N

170 e

地番 山791-12

| 測点    | 標識         | X           | Y           | 辺長                      |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------------------|
| 2642  | 新設金属板      | -221173.857 | -114880.102 | 10.460                  |
| 2641K |            | -221176.874 | -114870.086 | 4.216                   |
| 2623K |            | -221179.297 | -114886.636 | 2.655                   |
| 2623  | 新設金属標      | -221181.760 | -114867.628 | 14.206                  |
| 2840  | 新設金属標      | -221177.666 | -114887.229 | 1.976                   |
| 2839  | 新設金属標      | -221175.769 | -114880.640 | 1.986                   |
| 倍積    | 108.612687 |             |             |                         |
| 面積    | 54.3063436 |             |             | 地積 54.30 m <sup>2</sup> |

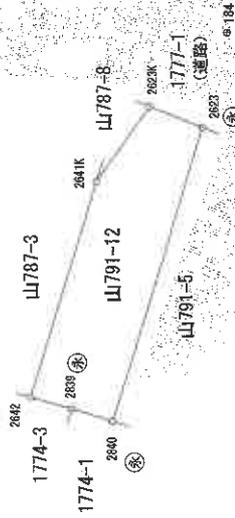
基準点座標リスト

| 測点  | 種別    | X           | Y           | 標識    |
|-----|-------|-------------|-------------|-------|
| 170 | 4級基準点 | -221153.839 | -114854.204 | 新設金属標 |
| 184 | 4級基準点 | -221182.862 | -114863.234 | 新設金属標 |

この地積測量図は、登記簿備付地積測量図作成作業に基いて作成したものであり、図作業により設置された基準点及びその与点を基に測量した成果による。

\* 公式  $A = 1/2 \sum (X2-X1)(Y1-Y2)$

⊗: 永続性のある境界標識



作業機関

許容機関

縮尺

1 / 250

(平成25年12月3日作成)

(1) 令和2年1月15日  
この図面に記録されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

(1/1 枚目)

縮小 (A3→A4)

登記年月日：平成26年1月30日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

地積測量図

|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | 山787-8    |
| 土地の所在 | 下関市古屋町一丁目 |



平成25年10月28日測量  
測地：世界測地系(II系)



地番 山787-8

| 測点    | 標識        | X           | Y           | 辺長             |
|-------|-----------|-------------|-------------|----------------|
| 2841K |           | -221176.874 | -114870.086 | 4.124          |
| 2841  | 新設金属標     | -221178.064 | -114866.137 | 1.329          |
| 2823K |           | -221179.297 | -114866.636 | 4.216          |
| 倍積面積  | 5.467737  |             |             |                |
| 面積    | 2.7306895 | 地積          | 2.73        | m <sup>2</sup> |

基準点座標リスト

| 測点  | 種別    | X           | Y           | 標識    |
|-----|-------|-------------|-------------|-------|
| 183 | 4級基準点 | -221208.039 | -114874.587 | 新設金属標 |
| 184 | 4級基準点 | -221192.862 | -114863.234 | 新設金属標 |

この地積測量図は、登記所備付地図作成作業に伴い作成したものであり、同作業により設置された基準点及びその与点を基に測量した成果による。

\* 公式  $A = 1/2 \sum (X2-X1)(Y1-Y2)$

⊗: 永続性のある境界標識

作業期間

平成25年12月 3日(作成)

計画縮尺

縮尺 1/250

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6月18日 山口地方事務局長 関文局 登記官

(1/2 枚目)

(1) 令和2年1月15日  
この図面に記載されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

(13枚目)

縮小 (A3-A4)

登記年月日：昭和51年3月17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6月18日 山口地方事務局下関支局 登記官

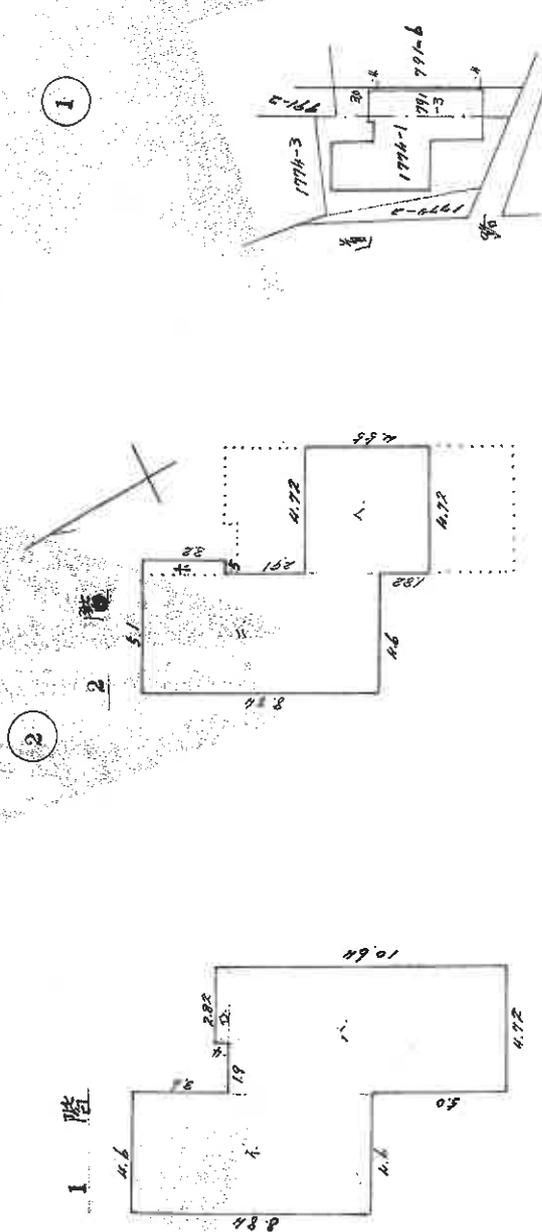
(二枚面)

建物階平面図

1 建 2 各

家屋番号 1774-1  
 建物の所在 下関市上長門 古屋町一丁目  
 1774-1  
 991-3

S51.3.17



床面積  
 1 8.84 x 4.60 = 40.660  
 2 4.0 x 2.82 = 1.128  
 3 10.24 x 4.72 = 48.3328  
 合計 90.1208 m<sup>2</sup>

2階  
 1 8.84 x 4.60 = 40.660  
 2 3.20 x 5.0 = 1.600  
 3 4.55 x 4.72 = 21.476  
 合計 63.740 m<sup>2</sup>

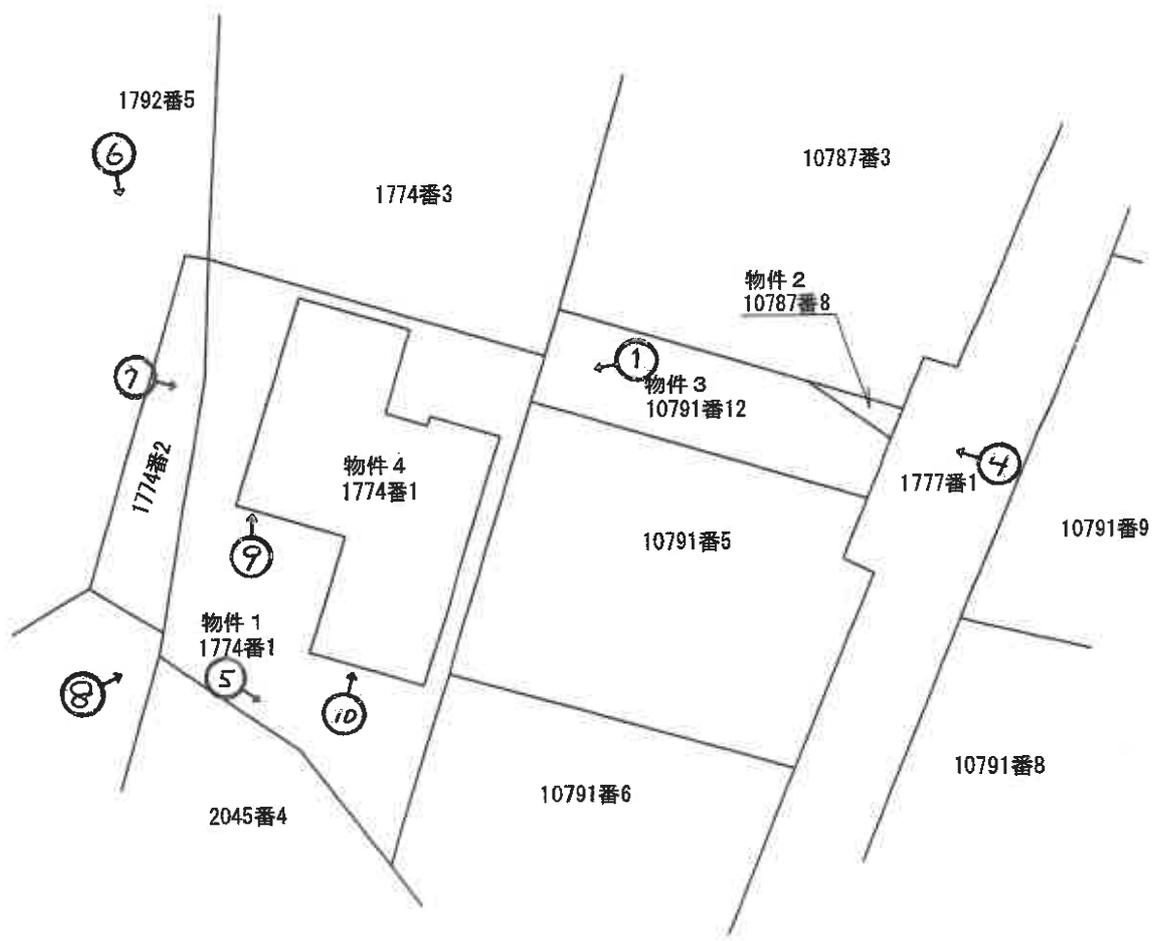
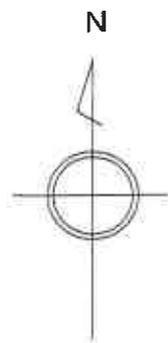
昭和五十年三月十七日 作製者  
 申請人

6100335  
 1 200 / 500

山口県土地家屋調査士会

縮小 (A3-A4)

請求番号：5-3

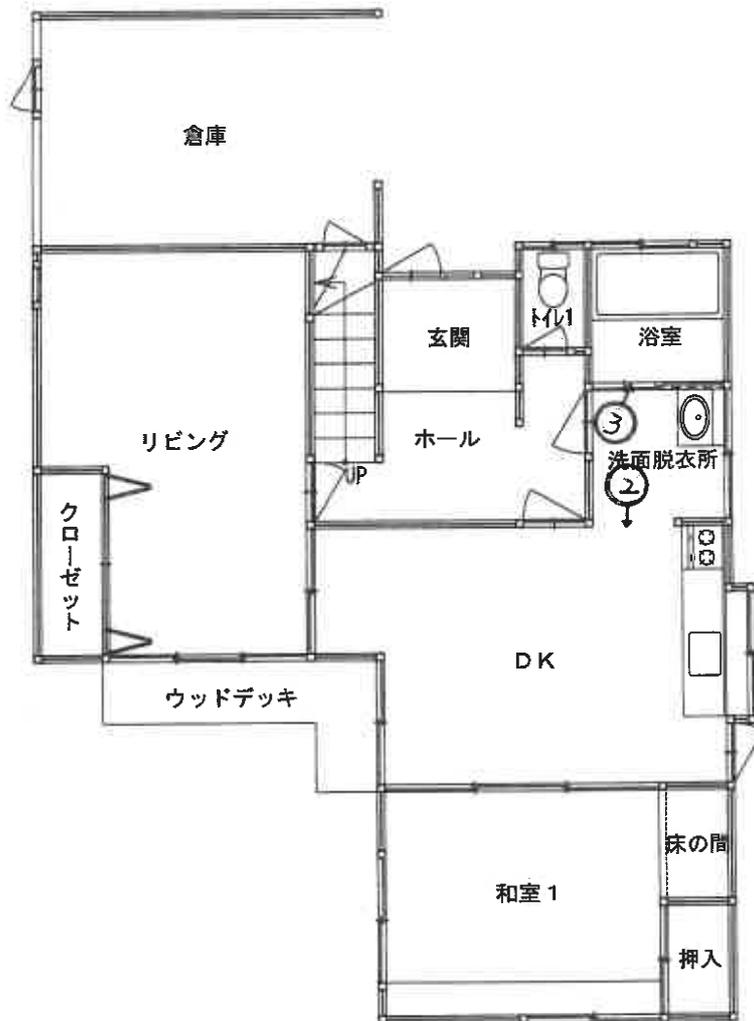


縮尺：約1/300

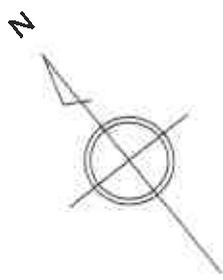
土地・建物位置の概略を示した図面であり、  
実測図ではない。

※ 評価人作成図面  
 写真撮影位置方向

|                  |            |
|------------------|------------|
| 事件番号             | 令和7年(又)第1号 |
| <b>土地建物位置関係図</b> |            |



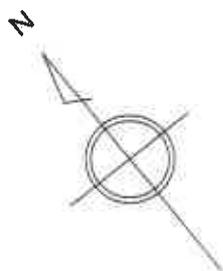
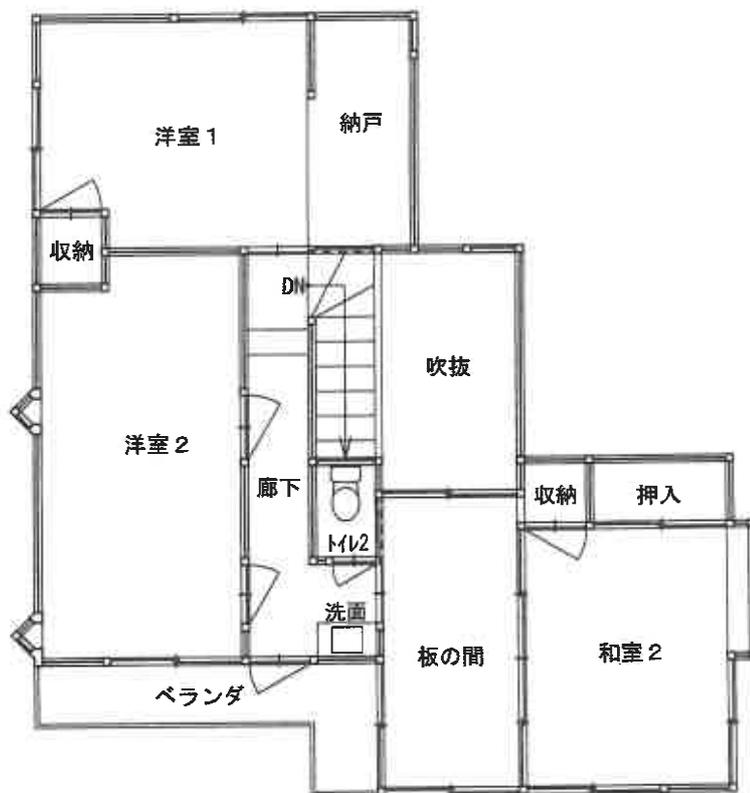
1 階



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。

※ 評価人作成図面  
 写真撮影位置方向

|       |            |            |
|-------|------------|------------|
| 事件番号  | 令和7年(又)第1号 |            |
| 家屋番号  | 1774番1     | 縮尺: 約1/100 |
| 間 取 図 |            |            |



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。

※ 評価人作成図面

|       |            |            |
|-------|------------|------------|
| 事件番号  | 令和7年(又)第1号 |            |
| 家屋番号  | 1774番1     | 縮尺: 約1/100 |
| 間 取 図 |            |            |

本件建物



写真1

本件建物の外観



写真2

1階  
DK



写真3

1階  
浴室

本件建物

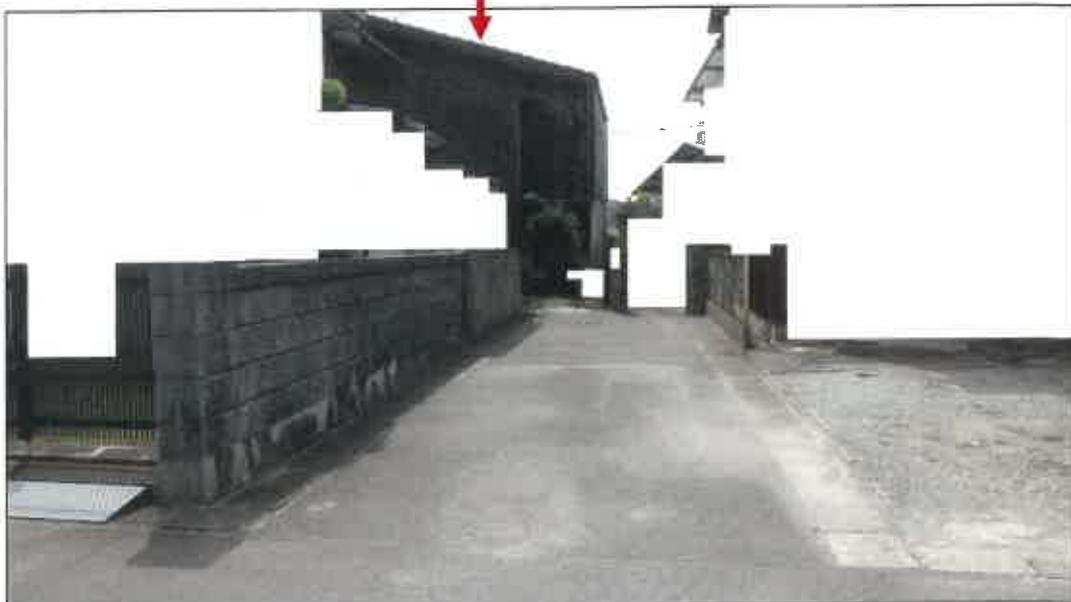


写真4

物件2、3土地



写真5

本件土地周囲の  
状況（本件土地  
上の樹木の枝が  
隣地に越境して  
いる状況）



写真6

本件土地周囲の  
状況（本件土地  
上の樹木の枝が  
隣地に越境して  
いる状況）

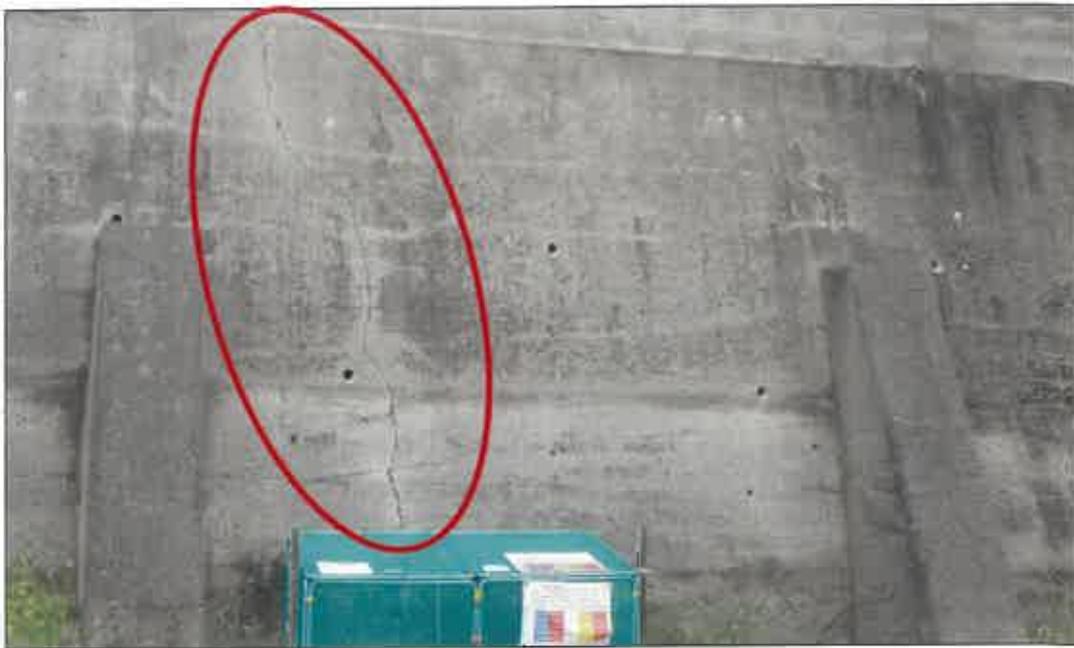


写真7

本件土地西側擁壁の亀裂の状況



写真8

本件土地南西角付近のコンクリートブロック塀の亀裂の状況



写真9

本件建物基礎の亀裂の状況

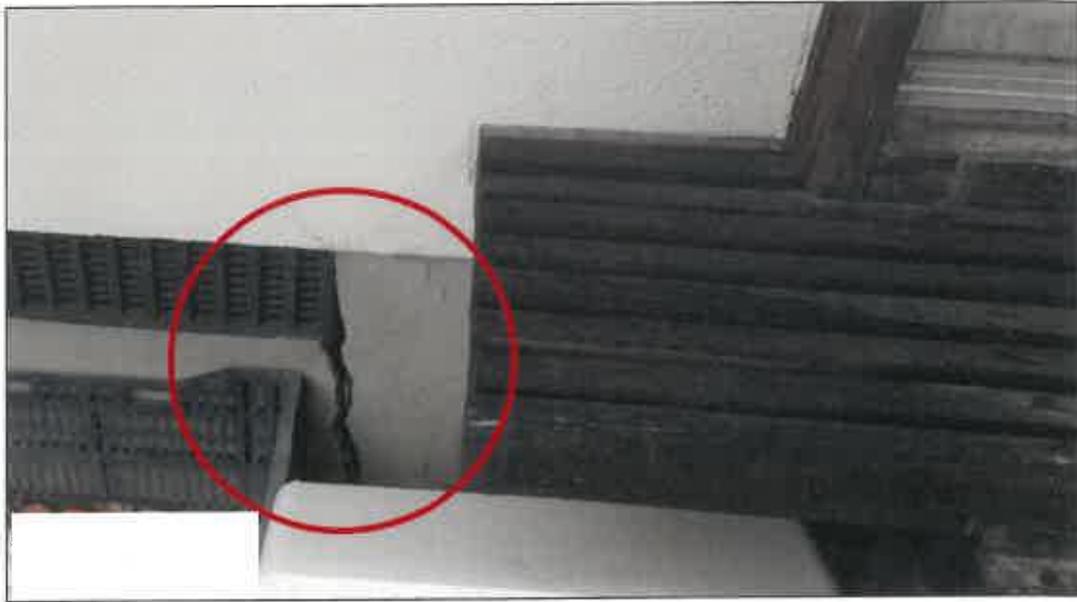


写真 1 0

本件建物基礎の  
亀裂の状況

令和7年(又)第1号

令和7年7月16日 現地調査

令和7年7月22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

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 3,747,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1(土地)       | 金 1,981,000 円 |
| 物件2(土地)       | 金 1,000 円     |
| 物件3(土地)       | 金 13,000 円    |
| 物件4(建物)       | 金 1,752,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 下関市古屋町一丁目<br>1774番1<br>宅地<br>231.42 m <sup>2</sup>   | 左記にほぼ同じ |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 下関市古屋町一丁目<br>10787番8<br>公衆用道路<br>2.73 m <sup>2</sup><br>共有者A 持分4分の1  | 左記にほぼ同じ |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積           | 下関市古屋町一丁目<br>10791番12<br>公衆用道路<br>54 m <sup>2</sup><br>共有者A 持分4分の1   | 左記にほぼ同じ |
| 4  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 下関市古屋町一丁目1774番地<br>1、791番地3<br>1774番1<br>居宅・車庫<br>木造スレート葺2階建<br>1階 90.12m <sup>2</sup><br>2階 63.74m <sup>2</sup><br><u>153.86m<sup>2</sup></u> | 居宅・倉庫   |

| 番号 | 特 記 事 項   |
|----|---|
|    | <p>※法務局備付の公図及び、地積測量図、建物図面等を基に現地で位置・形状・面積等の確認を行い、土地建物位置関係図等の図面を作成しているが、土地については概ね法務局備付の公図のとおりであると思われるため、評価においては公簿面積を採用することとした。また建物については概ね建物図面のとおりであると思われるため評価においては公簿面積を採用することとした。</p> <p>※物件2及び物件3については持分が売却の対象である。</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、2、3）

|   |   |  |
|---|---|--|
| 位置・交通   | J R山陰本線『綾羅木』駅の南西方約700m【道路距離】<br>最寄バス停『稗田中央』の北西方約550m【道路距離】  |  |
| 付近の状況   | 対象地はJ R山陰本線『綾羅木』駅の南西方約700m付近に位置する中規模一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域に存する。  |  |
| 主な公法上の規制等<br><small>(道路幅員等の個別的条件を考慮しない一般的な規制)</small> | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 市街化区域<br>第1種住居地域<br>60%<br>200%<br>無<br>宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域       |
| 画地条件  | 物件1 面積 231.42㎡  | 間口 : 約 2m<br>奥行 : 約 14m<br>形状 : やや不整形<br>接面状況 : 二方路地<br>地勢 : 傾斜地 |
| 接面道路の状況   | 物件1の東側 幅員 約4m 舗装 公衆用道路 高低差 等高<br>※建築基準法上の道路ではない。<br>物件1の西側 幅員 約6m 舗装 市道 高低差 約5m高<br>※建築基準法第42条第1項第1号道路  |  |
| 土地の利用状況等  | 現状は物件1は物件4の建物の敷地<br>隣地は戸建住宅等<br>発令外建物 なし  |  |
| 供給処理施設  | 上水道 : あり<br>ガス配管 : あり<br>下水道 : あり<br><br>(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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 物件2：10787番8 (2.73㎡) 及び物件3：10791番12 (54㎡) は地目が公衆用道路であるが、建築基準法上の道路ではない。</li> <li>※ 物件2及び物件3は地目が公衆用道路のため、画地条件等の記載を省略する。</li> <li>※ 下関市都市整備部建築指導課への聴取によれば、物件1土地は建築基準法上の道路に接面していないため、物件1土地に戸建住宅等の建物を建築する場合は、建築基準法第43条第2項第2号の許可が必要となるので、具体的計画をもって下関市担当部局へ問い合わせることが必要である。</li> <li>※ 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「高山古屋遺跡」の範囲にある。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、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いる。またこの届に対して山口県から指導事項が通知されることになる。よって今後の事業計画等がある場合は、下関市教育委員会文化財保護課に協議の上、計画調整を図る必要があるとのことであるので、埋蔵文化財の取り扱い等に関して十分に留意が必要である。</li> <li>※ 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。</li> <li>※ 物件1土地の西側には法面が存するが、コンクリート擁壁及びコンクリートブロック塀が劣化しており、大きなクラック等が認められるので、十分に留意が必要である。また物件1土地の西側には庭木が存するが、樹木の枝が隣地に越境しているものと思われる。</li> <li>※ 物件1土地の西側の一部にゴミ集積所が設置されているものと思われるので、十分に留意が必要である。</li> </ul> |
|------|--|

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

|                         |  |
|-------------------------|--|
| 区 分                     | 主である建物   |
| 建築時期及び<br>経済的残存耐<br>用年数 | 建築年月日(登記簿記載)： 昭和51年 <del>年</del> 2月29日 新築<br>経過年数： 約49年<br>経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を超過と判断  |
| 仕 様                     | 構 造： 木造2階建   |
|                         | 屋 根： スレート葺   |
|                         | 外 壁： サイディング、杉板等  |
|                         | 内 壁： クロス等  |
|                         | 天 井： クロス、敷目天井等   |
|                         | 床： フローリング、畳、クッションフロア等  |
|                         | 設 備： 給排水設備、洗面、キッチン、トイレ、風呂等   |
|                         | そ の 他： -   |
| 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・倉庫<br>間 取 り： 別添間取図参照  |
| 品 等                     | 普通   |
| 保守管理の状態                 | ※極めて劣る   |
| 建物の利用状況                 | 現況調査報告書記載のとおり。   |
| 特 記 事 項                 | ※ 本件建物は新築後約49年経過しているが、全般的に老朽化が著しく、外壁及び基礎の大きなクラックが複数認められたほか、ドアや窓等の建具の開閉の不具合、2階の洋室のサッシ等からの水漏れ、天井の雨漏り等の跡が複数認められた。また2階のベランダが劣化しており危険性があるとのことであり、洗面所や浴室の排水が詰まっているとのことである。その他、2階の納戸等の床の傾きが認められた。以上、保守管理の状態は極めて劣るので、十分に留意が必要である。なお、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。 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### ① 物件1～3（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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|------|----------------------|-----------|----------------|-----------|-----------------------|
| 1    | 41,800               | 79 / 100  | 231.42         | 90 / 100  | 6,878,000             |
| 2    | 41,800               | 5 / 100   | 2.73           | 100 / 100 | 6,000                 |
| 3    | 41,800               | 5 / 100   | 54             | 100 / 100 | 113,000               |

※持分による補正後の価格（カ）

物件2：6,000円×1/4（持分）≒2,000円

物件3：113,000円×1/4（持分）≒28,000円

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 下関（県）-28

公示価格等            時点修正            標準化補正            地域格差            標準画地価格  
 $50,800 \text{ 円/㎡} \times 102.8 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 120 = 41,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：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。

物件1

| 個別的要因         | 個別的要因(細項目) | 増減価率     |           |
|---------------|------------|----------|-----------|
| 画地条件          | 方位         | 3        | 103 / 100 |
| 画地条件          | 間口・奥行等     | ▲ 10     | 90 / 100  |
| 画地条件          | 形状等        | ▲ 5      | 95 / 100  |
| その他           | 法地等を含む     | ▲ 10     | 90 / 100  |
| 個 別 格 差 (相乗積) |            | 79 / 100 |           |

物件2及び3

| 個別的要因         | 個別的要因(細項目) | 増減価率    |         |
|---------------|------------|---------|---------|
| その他           | 現況道路       | ▲ 95    | 5 / 100 |
| 個 別 格 差 (相乗積) |            | 5 / 100 |         |

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4 (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、建物の価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|---------------------|
| 4        | 195,000             | 153.86             | 0.03     | 900,000             |

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：本件建物は経済的耐用年数を超過していること等を考慮し、建物維持管理の状態、内部立入調査による観察等に基づいて、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（物件1）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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|--------------------------|
| 1        | 6,878,000         | 40% 法定地上権     | 2,751,000                |
|          |                   |               | 2,751,000                |

イ 土地利用権等割合：物件1の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<br>番号        | 基礎となる<br>価 格<br>(円)<br>(1①オ・カ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)<br>イ | 占有減価<br>修 正<br>ウ | 市 場 性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ<br>×エ×オ |
|-----------------|--|--|------------------|-------------------|------------------|---------------------------------|
| 1               | 6,878,000                                | ▲ 2,751,000                              |                  | 0.80              | 0.60             | 1,981,000                       |
| 2               | 2,000                                    |  |                  | 0.80              | 0.60             | 1,000                           |
| 3               | 28,000                                   |  |                  | 0.80              | 0.60             | 13,000                          |
| 4               | 900,000                                  | + 2,751,000                              | 1.00             | 0.80              | 0.60             | 1,752,000                       |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |  |  |                  |                   |                  | 3,747,000                       |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：本件建物は雨漏り、建具等の不具合、床の傾き、外壁及び基礎のクラック、コンクリート擁壁等のクラックが認められるなど老朽化が著しいこと等の個別的要因を考量して査定した。

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) -28】

所 在 : 下関市古屋町2丁目2054番6「古屋町2-4-6」  
価 格 : 50,800 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山陰本線「綾羅木」駅の南西方、道路距離約1.0kmに位置する。  
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日  
地 積 : 170m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道・ガス・下水  
接 面 道 路 : 南側 6 m 市道 に接面  
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率80%)  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅を中心とした住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 : 5,586,015 円  
物件2 : 13,016 円  
物件3 : 257,472 円  
物件4 : 2,252,836 円

※物件2及び3については持分を加味していない評価額

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 不動産登記法第14条第1項記載の地図写し(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 間取図
- 7 現況写真【5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。

f 10785-4

(座標値種別・測量成果)

-114825.998



-114950.998

(座標値種別・測量成果)



|       |       |           |    |           |    |        |              |      |    |         |
|-------|-------|-----------|----|-----------|----|--------|--------------|------|----|---------|
| 請求部   | 所在    | 下関市古屋町一丁目 |    |           | 地番 | 1774番1 |              |      |    |         |
| 出力縮尺  | 1/500 | 精度区分      | 甲二 | 座標系又は記号   | 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 |       |           |    | 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。

(山口地方法務局下関支局管轄)

令和7年4月4日

山口地方法務局

請求番号: 11-1

登記官

(1/1)



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

地積測量図

地番 1774-1

土地の所在 下関市古屋町一丁目

平成25年10月28日測量  
測地：世界測地系(旧系)



地番 1774-1

| 測点    | 標高          | X           | Y          | 辺  | 長                     |
|-------|-------------|-------------|------------|----|-----------------------|
| 2308  | 新設73779杭    | -221171.657 | -14894.289 |    | 3.077                 |
| 2841  | 新設金置標       | -221172.546 | -14891.323 |    | 11.158                |
| 2838  | 新設金置標       | -221175.769 | -14890.840 |    | 1.976                 |
| 2840  | 新設金置標       | -221177.656 | -14891.229 |    | 11.724                |
| 2842  | 新設金置標       | -221188.992 | -14894.614 |    | 6.875                 |
| 2043  | 新設金置標       | -221195.474 | -14896.600 |    | 1.368                 |
| 2307  | 新設金置標       | -221196.776 | -14896.989 |    | 6.023                 |
| 0251  | 新設金置標       | -221191.993 | -14890.642 |    | 6.933                 |
| 0250  | 新設金置標       | -221188.056 | -14896.356 |    | 1.214                 |
| 11238 | 新設金置標       | -221186.859 | -14896.183 |    | 10.386                |
| 2784  | 新設73779杭    | -221176.009 | -14894.417 |    | 4.954                 |
| 備考    | 462.859124  |             |            |    |                       |
| 面積    | 231.4285020 |             |            | 面積 | 231.42 m <sup>2</sup> |

基準点座標リスト

| 測点  | 種別    | X           | Y          | 備 | 説     |
|-----|-------|-------------|------------|---|-------|
| 045 | 4級基準点 | -221182.304 | -14896.046 |   | 新設金置標 |
| 171 | 4級基準点 | -221158.740 | -14894.534 |   | 新設金置標 |

この地積測量図は、登記所備付地図作成作業に伴い作成したものであり、同作業により設置された基準点及びその与点を基に測量した成果による。

\* 公式  $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 - Y_2)$

⊙・・・永続性のある境界線

作業番号

計画図別

縮尺

1/250

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。

(山口地方支務局下関支局管轄)

令和7年4月4日

山口地方支務局

登記官

# 地積測量図

地番 山791-12

土地の所在 下関市古屋町一丁目

平成25年10月28日測量  
測地：世界測地系(国系)

170.9

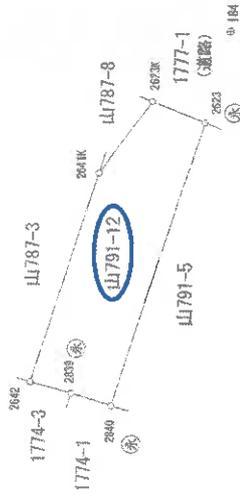


### 地番 山791-12

| 測点    | X           | Y           | 辺長                   |
|-------|-------------|-------------|----------------------|
| 2642  | -22173.857  | -114880.102 | 10.460               |
| 2641K | -221176.874 | -114870.085 | 4.216                |
| 2623K | -221179.297 | -114886.635 | 2.655                |
| 2640  | -221181.760 | -114867.628 | 14.206               |
| 2639  | -221177.656 | -114881.229 | 1.978                |
| 2640  | -221175.760 | -114880.640 | 1.986                |
| 倍積    | 106.612687  |             |                      |
| 面積    | 54.3663435  | 地積          | 54.30 m <sup>2</sup> |

### 基準点座標リスト

| 測点  | 種別    | X           | Y           | 標高    |
|-----|-------|-------------|-------------|-------|
| 170 | 4級水準点 | -221153.839 | -114854.206 | 新設金鋼棒 |
| 184 | 4級水準点 | -221182.802 | -114853.234 | 新設金鋼棒 |



⊙... 未結性のある境界線

作製地籍

計画地籍

縮尺 1/250

この地積測量図は、登記所備付地籍作成作業に伴い作成したものであり、同作業により設置された基準点及びその与点を基に測量した成果による。

\* 公式  $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 - Y_2)$

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。

(山口地方公務局下関支局管轄)

令和7年4月4日

山口地方公務局

登記官

(1) 令和2年1月15日  
この図面に記録されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された  
上記の旨付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

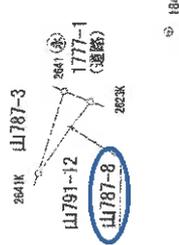
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(山口地方支務局(下関支局管轄))  
令和7年4月4日 山口地方支務局 登記官

地積測量図

地番 山787-8

土地の所在 下関市古壱町一丁目

平成25年10月28日測量  
測地：世界測地系(重系)



地番 山787-8

| 測点    | 標高         | X           | Y           | 辺長                     |
|-------|------------|-------------|-------------|------------------------|
| 2641K |            | -221176.874 | -114870.086 | 4.124                  |
| 2641  | 新設金剛塔      | -221176.064 | -114868.137 | 1.329                  |
| 2623K |            | -221179.297 | -114868.635 | 4.216                  |
| 総積    | 5,461.737  |             |             |                        |
| 面積    | 2,730.8685 |             |             | 地積 2.73 m <sup>2</sup> |

基準点座標リスト

| 測点  | 種別    | X           | Y           | 標高    |
|-----|-------|-------------|-------------|-------|
| 183 | 4級基準点 | -221208.039 | -114874.597 | 新設金剛塔 |
| 184 | 4級基準点 | -221182.802 | -114863.234 | 新設金剛塔 |

この地積測量図は、登記所備付地図作成作業に伴い作成したものであり、図作業により設置された基準点及びその与点を基に測量した成果による。

\* 公式  $A = 1/2 \sum (X2-X1)(Y1-Y2)$

⊙・・・永続性のある境界線

作業簿

計画簿

縮尺 1/250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(1) 令和2年1月15日  
この図面に記録されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

|           |     |     |
|-----------|-----|-----|
| 昭和五十年三月七日 | 製作者 | 申請人 |
| 1774-1    |     |     |

(1) 建物平面図 (2) 階段

1 階

2 階

床面積

1 階

1. 8.24 x 4.60 = 40.6640

2. 4.0 x 2.82 = 11.280

3. 10.24 x 4.72 = 48.5328

合計 90.1068 m<sup>2</sup>

2 階

1. 8.24 x 4.60 = 40.6640

2. 3.30 x 5.0 = 16.500

3. 4.55 x 4.72 = 21.4760

合計 63.7800 m<sup>2</sup>

R513.17

家屋番号 1774-1

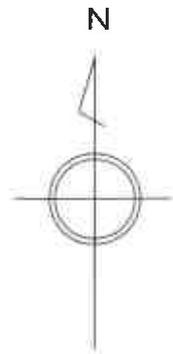
建物の所在 下関市下関区古屋町一丁目 1974-1 791-3

6100335 (1)

縮尺 1/200 1/500

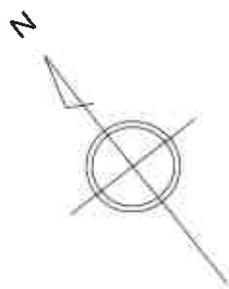
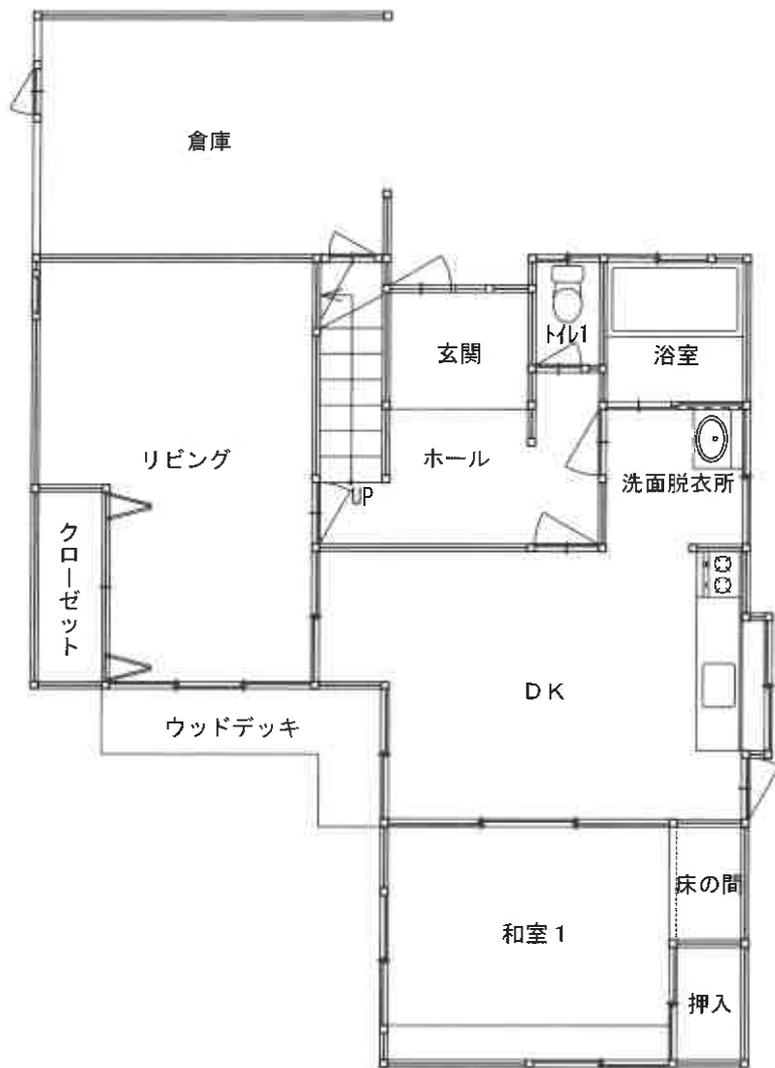
山口県土地家屋調査士会

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。  
 (山口地方務局 下関支局 管轄)  
 令和7年4月4日 山口地方務局 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。

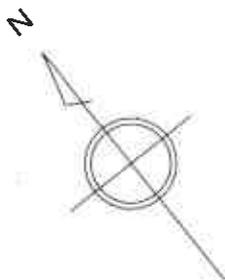
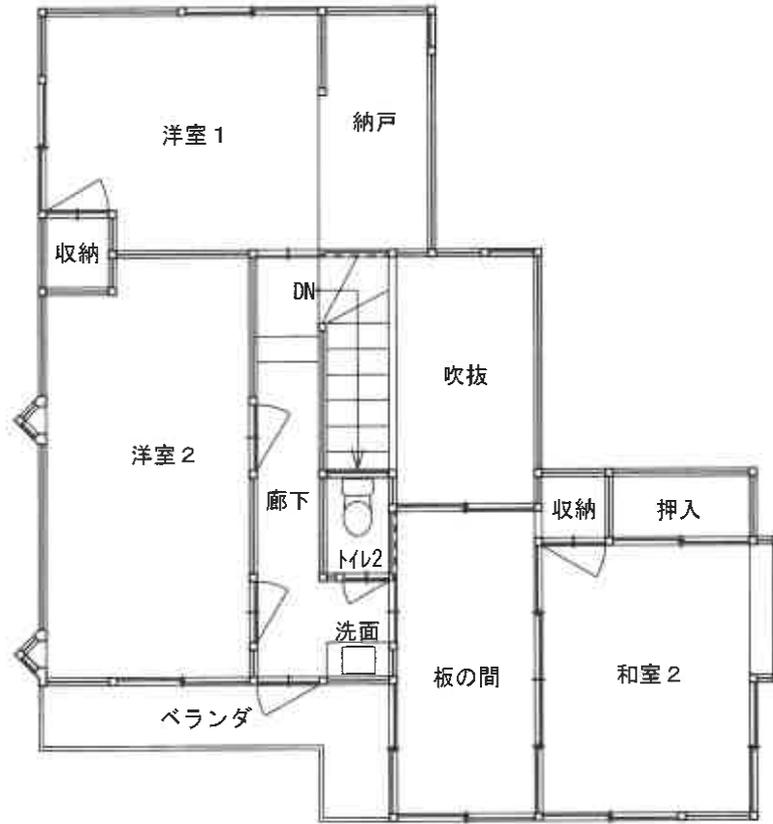
|           |            |
|-----------|------------|
| 事件番号      | 令和7年(又)第1号 |
| 土地建物位置関係図 |            |



1 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(又)第1号 |            |
| 家屋番号         | 1774番1     | 縮尺: 約1/100 |
| <b>間 取 図</b> |            |            |



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(ヌ)第1号 |           |
| 家屋番号         | 1774番1     | 縮尺：約1/100 |
| <b>間 取 図</b> |            |           |



① 本件土地建物



② 本件土地建物

現 況 写 真



③ 本件土地建物



④ コンクリート擁壁のクラック等

現 況 写 真



⑤ 基礎のクラック等

現 況 写 真