

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 下関市幡生本町133番地9
家屋 番号 133番9の4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 74.36平方メートル
2階 69.22平方メートル



※
の
※

物件明細書

令和 8年 1月30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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地(地番133番9, 地積306.95平方メートルの一部, 所有者A)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。

売却対象外の各土地(地番133番7及び地番133番6)を通行のため無償で利用している。

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 下関市幡生本町133番地9
家屋 番号 133番9の4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 74.36平方メートル
2階 69.22平方メートル



令和6年(ケ)第18号
令和7年1月17日受理
令和7年3月5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 下関市幡生本町133番地9
家屋 番号 133番9の4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 74.36平方メートル
2階 69.22平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	山口県下関市幡生本町19番8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が異なる（ <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"/> 建物所有者 <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 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年（ ）第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	令和	年（ ）第	号	保管開始日	令和	年	月	日
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	下関市幡生本町	
地 番	133番9	
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	306.95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 (A)	
そ の 他 の 事 項		
■関係人 (■債務者兼所有者 (建物所有者)) の陳述の要旨		
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	約60年前	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	不明
	期 間	不明
更 新 の 種 別	不明	
現 在 の 契 約 等	期 間	不明
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	毎年 金13万5350円 (毎年末日限り当年分支払)	
地 代 前 払	不明	
敷 金 ・ 保 証 金	不明	
特 約 等	不明	
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和7年2月14日現在 金27万0700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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [<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 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
<p>■債務者兼所有者</p>	<p>1 本件建物には元々家族で住んでいましたが、妻は別居し、子も独立したので、現在は私が単身で居住しています。</p> <p>2 本件建物の敷地(地番133番9)は、約60年前に、私の父がこの地で居宅を建てた際に、私の父がAの父から賃借した土地です。その後、相続により、現在は、私が借主、Aが貸主の地位を承継しています。</p> <p>3 年額13万5350円という地代は、敷地の広さ等からすると格安だと思えますが、私の父とAの父は懇意でしたので、格安の地代にしているのだと思います。</p> <p>4 約60年前に交わした契約なので、土地の賃貸借契約書は見つかりませんでした。契約期間など詳しいことも分かりません。</p> <p>5 一昨年から地代を滞納しています。 Aからは地代の催促等の連絡はありません。高齢の方なので、施設に入所したり入院しておられるのかも知れません。 Aの子の家が斜め向かいにあります。Aの子からも、地代について何か言われたことはありませんし、最近姿も見かけたこともありません。</p> <p>6 公道に出るため、地番133番7の土地と、地番133番6の土地の一部を通行していますが、通行に関する契約を交わしたり、通行料等を支払ったことはありません。 なお、この通路は幅員が狭く、一部は階段になっているので、本件建物の敷地に車は入ることができません。</p> <p>7 建物の西側にある犬舎とカーポートは私が設置したものです。 犬舎は、以前は大型犬5頭を飼育していましたが、現在は植木鉢などを置いて使用しています。カーポートは、洗濯した物を干す場所として使用しています。</p> <p>8 1階の和室に掘り炬燵がありますので、その場所に敷いている畳を踏むと沈み込むような感じがあります。</p> <p>9 2階の廊下に、雨漏りによるものと思われる染みがあります。 また、雨風が強いときには1階の和室の窓から雨が吹き込むため、障子に染みがあります。 そのほか、玄関のドアが錆びており、開閉が重く感じます。</p> <p>10 建物の設備等でリースを受けている物はありません。</p> <p>11 競売になりましたので、転居先について市役所にも相談していますが、足の悪い私に合う転居先がなかなか見つかりません。</p> <p>12 本件建物内には、同居していた家族の物を含め大量の動産類があります。できる限り搬出等をしたいと思いますが、残ってしまった物については、申し訳ありませんが買受人の方に処分等をしていただければと思います。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年1月22日及び2月14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)

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、債務者兼所有者が居住して占有しているものと認められる。
- 3 本件建物の敷地（地番133番9）所有者Aに土地賃貸借契約の内容等について書面で照会したが、回答を得られなかった。
- 4 本件建物の西側に存する犬舎及びカーポートは、本件建物に附属する工作物（従物）であると認められる。
- 5 本件建物の敷地（地番133番9）の形状は、現地での概測の結果、概ね地積測量図のとおり形状であると認められる。
- 6 本件建物の敷地（地番133番9）から公路（地番133番4）に至るため、地番133番7（所有者：B）及び地番133番6（所有者：A）の各土地を通行している。
- 7 地番133番4の土地は、下関市所有の公衆用道路である。
- 8 上記意見は、あくまでも現況調査時に当事者等から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。

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年1月20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 直方市役所に住民票写し交付請求(郵送)
7年1月20日(月) 14:31~14:32	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
7年1月22日(水) 14:06~14:08	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
7年1月22日(水) 16:00~17:00	物件所在地	物件確認、写真撮影、債務者兼所有者から聞き取り(口頭)
7年1月27日(月)	執行官室	土地所有者Aに対し照会書郵送
7年2月14日(金) 13:50~14:55	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、債務者兼所有者から聞き取り(口頭)
年 月 日() : ~ :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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)

N

124-2
124-1
120-4

126-2
120-1

128-1
128-4
125-1

130-3
126-5
126-1
125-2

126-4
126-3
126-1
118

117-2
117-1
117-3
118-4

133-3
133-4
133-6
133-5
133-8
117-1
117-3
118-4

133-10
133-7
133-8
10334
10334-2
116-2
116-1
115-1

10014-1
10013-2
133-9
133-1
133-2
52
116-3
116-1
115-1

10016-4
10014-4
10013-1
51
56
51-3
51-2
56

144-1
147-1
147-2
149-2
149-4
149-1
149-3
149-2
149-4
149-1
149-3

146
10318
41-1
10013-3
44-2
44-25
49-7
49-1
49-3

36-1
37
38
39
40-1
40-2
42-1
42-3
42-4
44-26
47-6
47-1
47-7
47-8

36-2
40-2
42-1
42-3
42-4
44-27
47-1
47-7
47-8

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不審登記申請書、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示すものである。

地番区域見出し
福生本町

請求部	所在	〒関市福生本町		地番	133番9
出方縮	縮尺不明	地区	不審登記申請書	分類	地図に準ずる図面
作成年月日		備付年月日(図)		補記事項	
					種別 旧土地台帳附属地図

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1月21日
山口地方方法務局 関支局
登記官

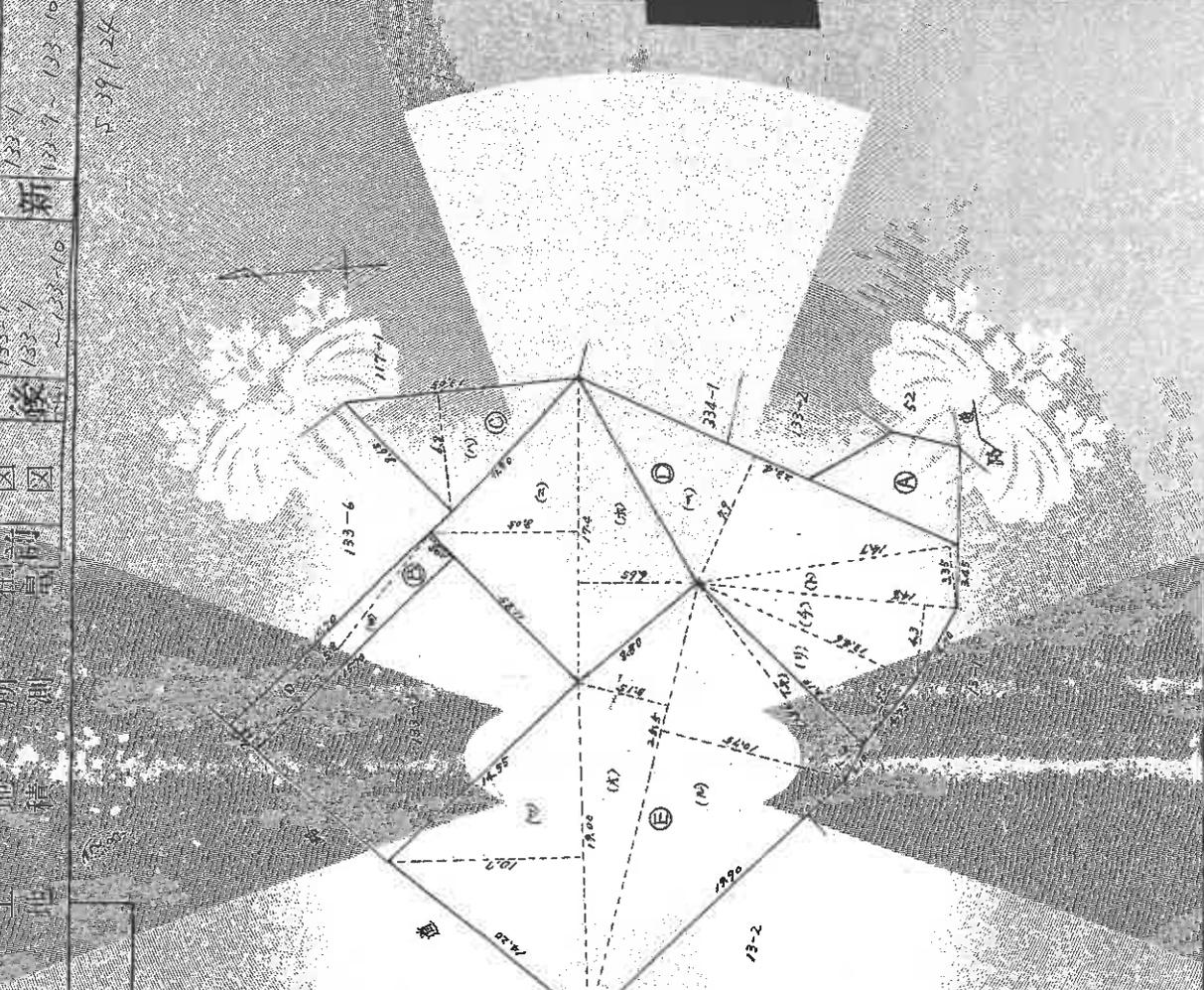
請求番号：17-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和39年1月24日

地番	133-7	新	133-1 133-7 133-10	133-10	133-124	昭和39年1月24日	申請人
----	-------	---	--------------------------	--------	---------	------------	-----



土地の所在	下関市本町
土地の用途	衛生本町
面積	$(a) 15.80 \times 1.98 = 31.2840$ $(b) 15.80 \times 1.98 = 31.2840$ 合計 62.5680 坪換算 9,260.00
面積	$(c) 13.05 \times 4.80 = 62.6400$ $(d) 17.40 \times 8.05 = 140.0700$ $(e) 17.40 \times 6.65 = 115.7100$ $(f) 23.40 \times 2.90 = 68.4600$ $(g) 14.70 \times 3.35 = 49.2450$ $(h) 14.60 \times 4.30 = 62.7800$ $(i) 23.46 \times 4.55 = 106.7230$ 合計 533.9080 坪換算 7,937.00
面積	$(j) 13.70 \times 1.80 = 24.6600$ $(k) 13.70 \times 1.85 = 25.2450$ $(l) 13.70 \times 1.85 = 25.2450$ $(m) 13.70 \times 1.85 = 25.2450$ $(n) 13.70 \times 1.85 = 25.2450$ $(o) 13.70 \times 1.85 = 25.2450$ $(p) 13.70 \times 1.85 = 25.2450$ $(q) 13.70 \times 1.85 = 25.2450$ $(r) 13.70 \times 1.85 = 25.2450$ $(s) 13.70 \times 1.85 = 25.2450$ $(t) 13.70 \times 1.85 = 25.2450$ $(u) 13.70 \times 1.85 = 25.2450$ $(v) 13.70 \times 1.85 = 25.2450$ 合計 316.8900 坪換算 4,650.00

1005906

縮尺	1/300
----	-------

縮小 (A3-A4)

これは図面に記録されたものであることを証明する書面である
 令和7年1月21日 山口地方支庁登記官



登記年月日：平成7年1月9日

これは図面に記録された内容の証明の書面である
令和7年1月21日
山口地方建設局 図面課

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

133番地の4

下関市幡生本町133番地9

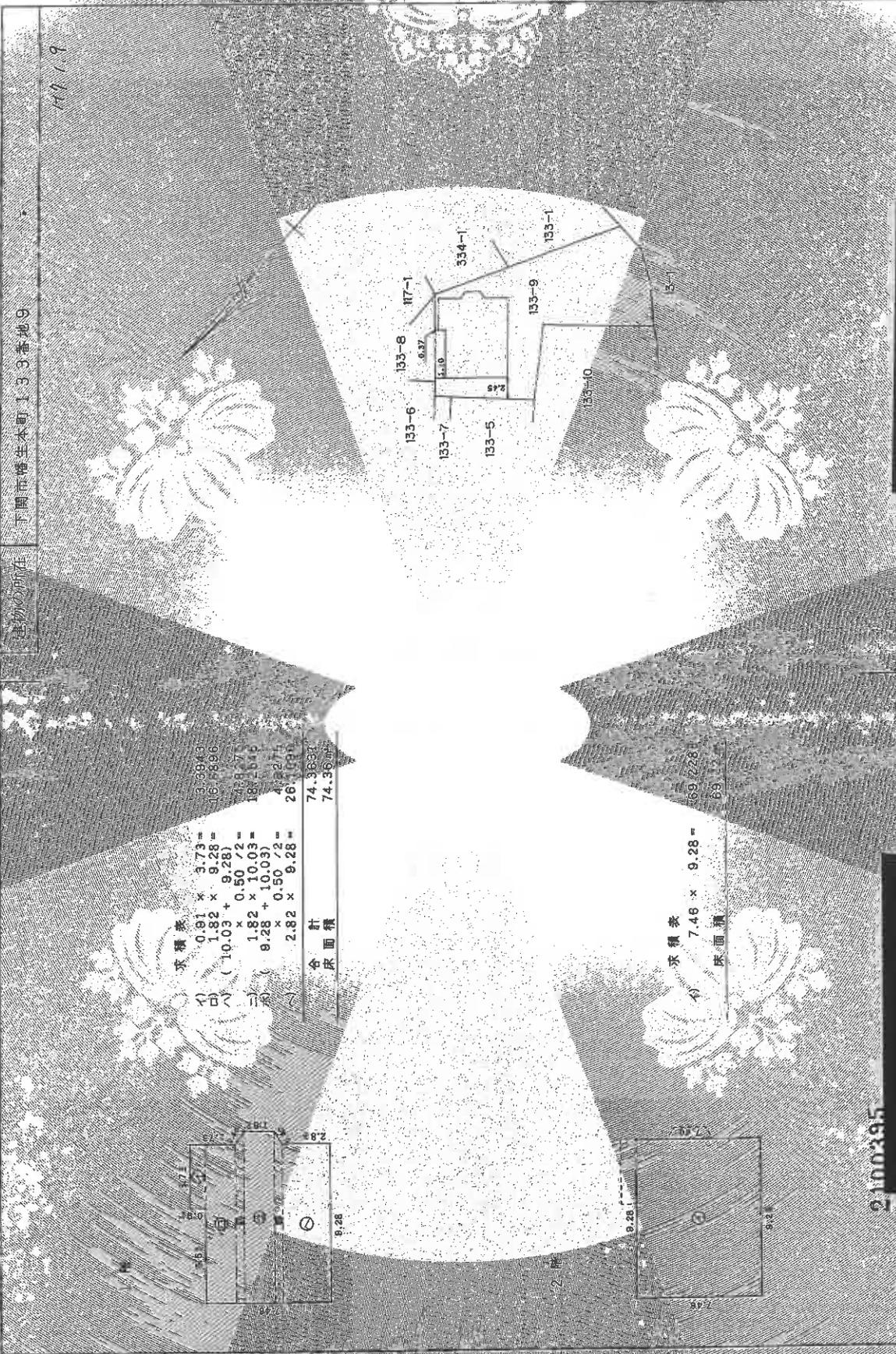
777/9

求積表

1)	$0.81 \times 3.73 =$	3.0313
2)	$1.82 \times 9.28 =$	16.9536
3)	$(10.03 + 0.50) \times 9.28 =$	100.0272
4)	$1.82 \times 10.03 =$	18.2546
5)	$9.28 + 10.03 =$	19.31
6)	$2.82 \times 9.28 =$	26.1576
合計		74.3634
床面積		74.36 [㎡]

求積表

1)	$7.46 \times 9.28 =$	69.2288
床面積		69.23 [㎡]



縮小 (A3-A4)

2100395

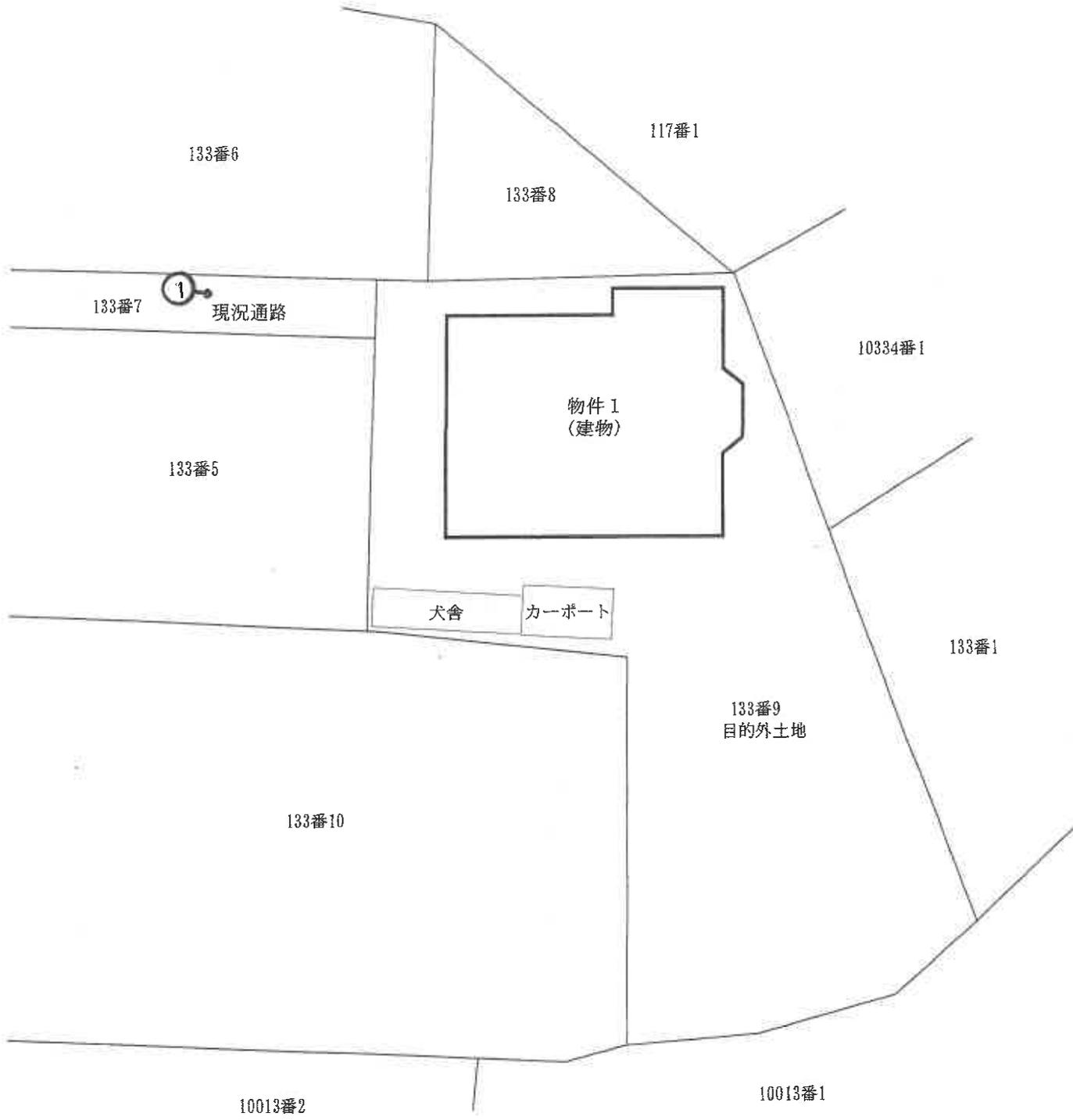
作製者
土地家屋調査士

申請人

積戸
2.50

積戸
500

山口県土地家屋調査士会 世帯



令和6年(ケ)第18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

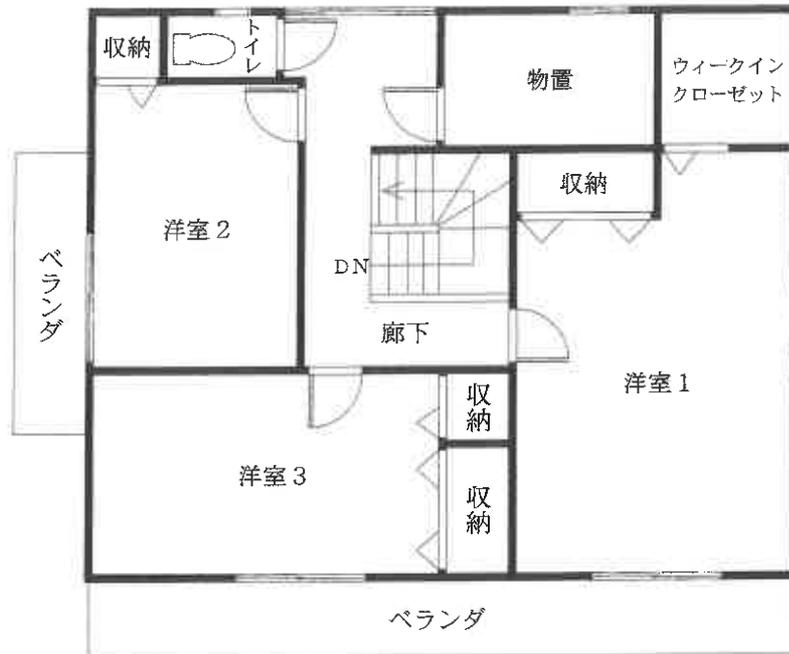
※ 評価人作成図面

 写真撮影位置方向

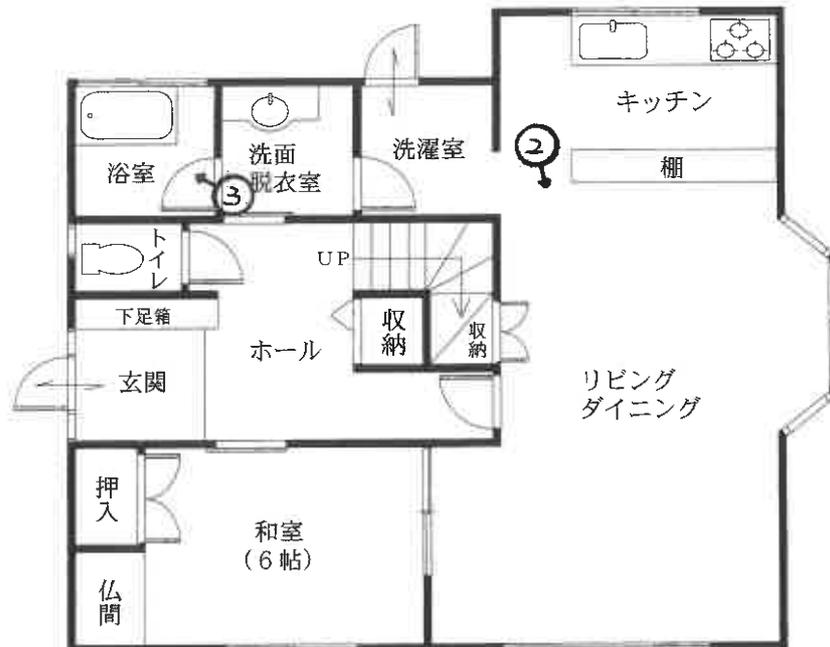
(10 枚目)



2階



1階



令和6年(ケ)第18号

建物間取図 物件1

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

(// 教目)



写真1

本件建物の外観



写真2

1階
リビング
ダイニング



写真3

1階
浴室

令和6年(ケ)第18号
令和7年2月14日 現地調査
令和7年3月5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

評 価 額	
物件1 (建物)	金 1,473,000円

- 1 本件評価額は、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	下関市幡生本町133番地9 133番9の4 居宅 木造スレート葺2階建 1階 74.36㎡ 2階 69.22㎡ 延 143.58㎡	左記に同じ
番号	特記事項		
	<p>本件建物の存する目的外土地は以下のとおりである。 地番：133番9、公簿地目：宅地、公簿面積：306.95㎡</p> <p>目的外土地の占有権原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。</p>		

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山陽本線「幡生」駅 南西方 約350m 【道路距離】 「幡生駅」バス停 南西方 約150m 【道路距離】	
付近の状況	幡生駅近傍の既成住宅地域であり、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種中高層住居専用地域、第1種住居地域 60% 200% なし 宅地造成工事規制区域、居住誘導区域
画地条件	規模 306.95 m ² 間口 約 2 m 奥行 約 15 m	形状 不整形 接面状況 中間画地 地勢 ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側幅員約2m舗装私道、高低差 ほぼ等高 (注) (注) 個人所有の現況通路「地番133番7(登記地目:畑)」 〔建築基準法上の道路ではない〕	
土地の利用状況等	物件1の敷地等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	① 上記接面道路についての持分や通行等に関する地役権の設定はない。また目的建物所有者の陳述によると、当該通路についての通行等に関する契約の取り交わしはなく、通行料等の支払いもしていないとのことである。 ② 現況調査報告書記載のとおり、目的外土地への占有権原は賃借権であるものと思われるが、契約書等が存在しないため内容等の詳細については不明である。 また、今後の借地契約について現行の契約内容等が当然に保証されるものではないことへの留意が必要である。 なお、調査日時点において2年分の地代滞納がある。	

特 記 事 項	<p>③ 敷地北西側市道（高尾・幡生線）境界から25mまでは第1種住居地域であり、それ以降は第1種中高層住居専用地域に指定されている。</p> <p>④ 敷地南西側部分は雑木等が繁茂しており立ち入りが困難な状態である。</p> <p>⑤ 【土壌汚染について】 目的外土地の登記簿によると宅地以前の地目は畑であり、所有権移転及び利用経緯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>⑥ 【埋蔵文化財について】 下関市教育委員会文化財保護課へ問い合わせたところ、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（登記記載） 平成7年1月6日新築 経過年数 約 30年 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：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロスほか 天 井：クロス、目透かし天井ほか 床：フローリング、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	中級
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	建物所有者が居住している（現況調査報告書記載のとおり）。
特 記 事 項	<p>① 築後約30年経過した建物であり、下記の損傷箇所等が認められたが、概ね経年相応の老朽化であるものと思われる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 和室の掘り炬燵部分に沈みを感じられる。 ・ 2階廊下に雨漏りによるものと思われる染みが見られる。 ・ 玄関ドアが一部錆びており、開閉にやや問題がある。 ・ 外壁全般に汚れが見られる。 <p>② 建物西側に犬舎とカーポートが存する。</p> <p>③ 目的建物所有者の陳述から、建物内の動産類の一部が残置される可能性がある。</p> <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>

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 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
目的外土地	22,100円/㎡	0.50	306.95㎡	0.90	3,053,000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)-15

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
38,800円/㎡	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{176}$	22,100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：

	目的外土地
形状	0.80
間口狭小	0.70
雑木等	0.90
相乗積	0.50

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1（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
1	200,000円/m ²	143.58m ²	0.10	2,872,000円

イ 延床面積：登記数量による。

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、物件1建物について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
目的外土地	3,053,000円	0.40	借地権	1,221,000円

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を借地権と判定し、上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 ア (1②エ)	土地利用権等価格 の加算 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	2,872,000円	+ 1,221,000円	1.00	0.60	0.60	1,473,000円

ウ 占有減価： 必要なし。

エ 市場性修正： 目的物件に不明事項があること、敷土地利用権付建物であること、地代滞納により土地利用権が不安定な状態にあること、動産類が残置される可能性があること等による市場性の減退を考慮し査定した。

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)-15)

所 在 : 下関市幡生町2丁目1284番8
価 格 : 38,800 円/㎡
位 置 : J R山陽本線「幡生」駅 東方約650m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 242 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 幅員約5.5m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 : 旧来の一般住宅が多い県道背後の既成住宅地域

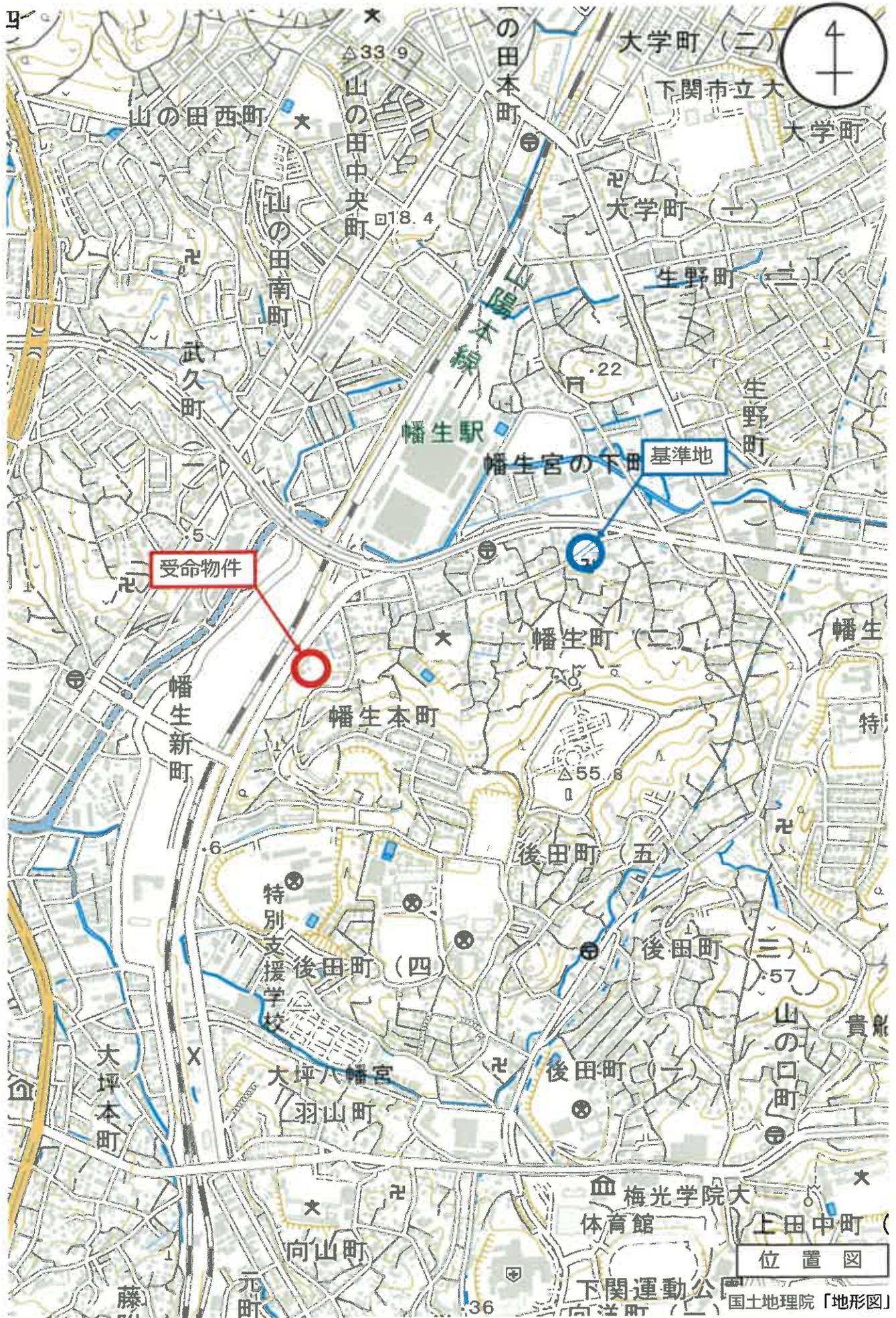
2 固定資産税評価額 (令和6年度)

物件1 2,451,598 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。

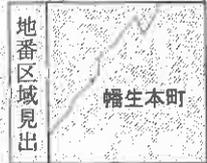
第7 附属資料の表示

- 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 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





(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。



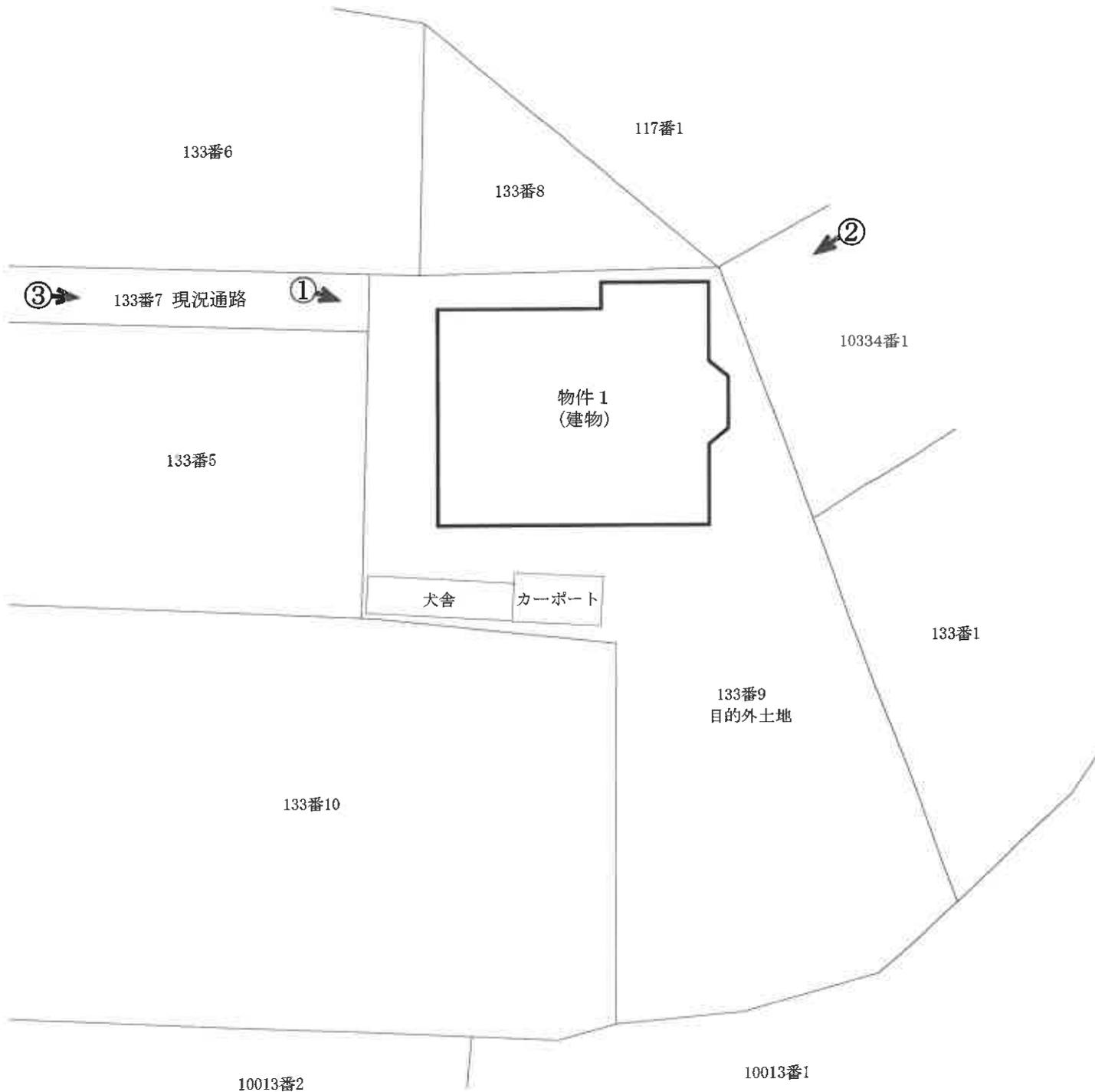
請求部	所在	下関市幡生本町			地番	133番9	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項		

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。

(山口地方法務局下関支局管轄)

令和6年9月30日
 福岡法務局

縮小 (A3 → A4)



写真撮影位置

令和6年(ケ)第18号

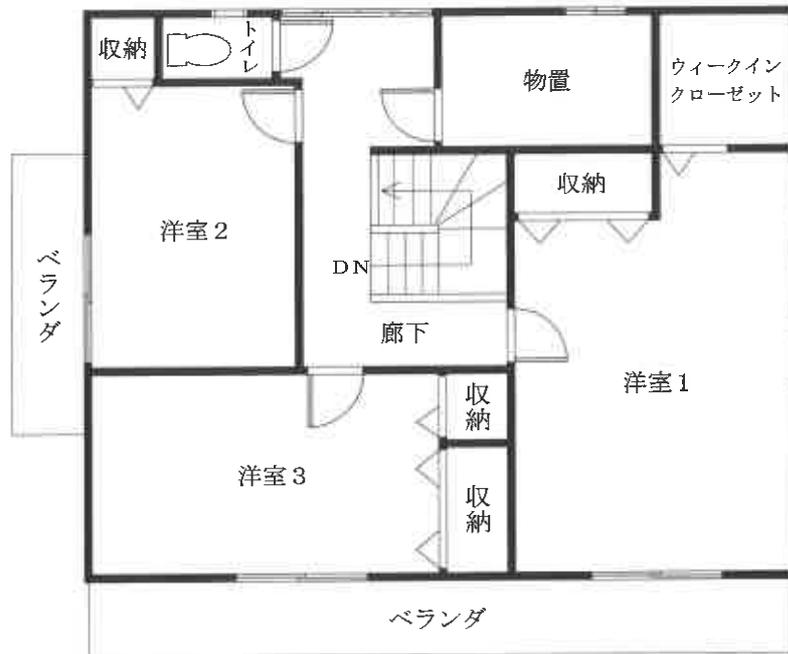
土地建物位置関係図

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。

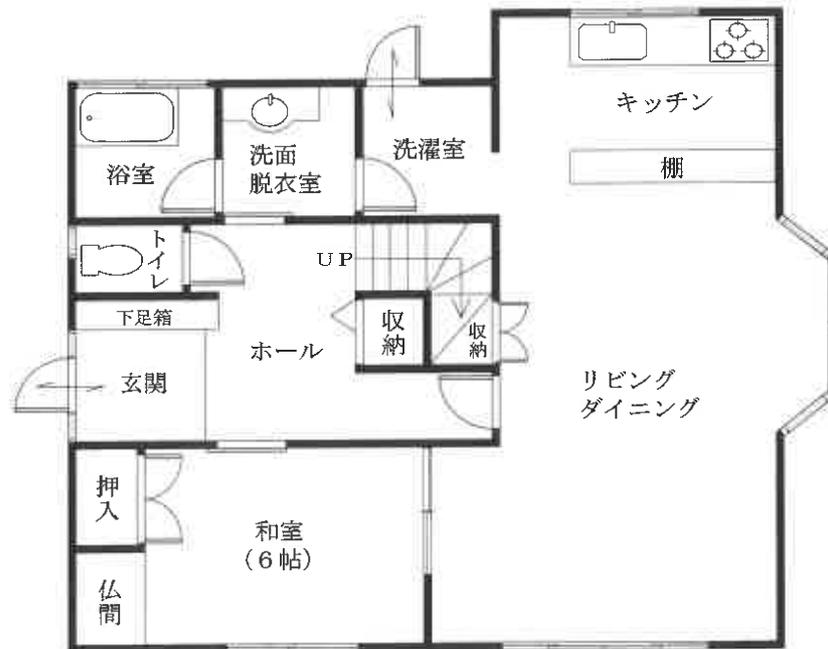
縮尺：約1/200



2階



1階



令和6年(ケ)第18号

建物間取図 物件1

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

物件1



①

物件1



②



③

前面通路

令和6年(ケ)第18号
令和7年2月14日 現地調査
令和8年1月30日 評価

山口地方裁判所 下関支部 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士

植田 豊隆

本補充書は、令和6年（ケ）第18号に係る不動産の評価につき、下記の事項を考慮した場合の評価額をここに補充するものである。

第1 評価にあたり考慮すべき事項

- 1 昭和63年7月1日付け土地賃貸借契約書記載の借地面積165.20㎡
但し、借地範囲の詳細は不明であるため、現況建物敷地として利用されている部分として評価を行う。

第2 評価額

	評 価 額
物件1（建物）	金 1,352,000円

第3 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 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
目的外土地	22,200円/㎡	0.67	165.20㎡	0.90	2,211,000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)-15

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
39,000円/㎡	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{176}$	22,200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：

	目的外土地
形状	0.95
間口狭小	0.70
相乗積	0.67

ウ 地積：借地数量による。

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1 (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
1	200,000円/㎡	143.58㎡	0.10	2,872,000円

イ 延床面積：登記数量による。

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、物件1建物について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
目的外土地	2,211,000円	0.40	借地権	884,000円

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権と判定し、上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 ア (1②エ)	土地利用権等価格 の加算 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	2,872,000円	+ 884,000円	1.00	0.60	0.60	1,352,000円

ウ 占有減価：必要なし。

エ 市場性修正：目的物件に不明事項があること、敷土地利用権付建物であること、地代滞納により土地利用権が不安定な状態にあること、動産類が残置される可能性があること等による市場性の減退を考慮し査定した。

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4 参考価格資料

1 山口県地価調査価格 (下関(県)-15)

所 在 : 下関市幡生町2丁目1284番8
価 格 : 39,000 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「幡生」駅 東方約650m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 242 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 幅員約5.5m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 : 旧来の一般住宅が多い県道背後の既成住宅地域