

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 3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 下関市筋川町  
地 番 332番17  
地 目 宅地  
地 積 206.78平方メートル
- 2 所 在 下関市筋川町332番地17  
家屋 番号 332番17  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 66.00平方メートル  
2階 64.00平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 16.84平方メートル
- 以上 共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月10日

山口地方裁判所下関支部

裁判所書記官 澤 田 辰 也

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者らが占有している。

---

---

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 下関市筋川町  
地 番 332番17  
地 目 宅地  
地 積 206.78平方メートル
- 2 所 在 下関市筋川町332番地17  
家屋 番号 332番17  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 66.00平方メートル  
2階 64.00平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 16.84平方メートル
- 以上 共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1



令和7年(ケ)第23号  
令和7年12月12日受理  
令和8年1月19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 下関市筋川町  
地 番 332番17  
地 目 宅地  
地 積 206.78平方メートル
- 2 所 在 下関市筋川町332番地17  
家屋 番号 332番17  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 66.00平方メートル  
2階 64.00平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 16.84平方メートル
- 共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県下関市筋川町4番27号
<b>土地</b>	
物件1	
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	■公図のとおり ■建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり ■土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地共有者A及び同B □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している。 □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	
<b>建物</b>	
物件2	
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である。 □公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物共有者A及び同B □その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(2枚目)

## 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A	<p>1 本件建物には私がBとともに居住していましたが、弁護士を通じて不動産業者に売却を依頼し、1年半ほど前に退去しました。現在、本件建物を使用している者はいません。</p> <p>本件建物の鍵は、売却を依頼した不動産業者に渡しており、私やBは所持していません。</p> <p>2 本件建物について大きな損傷箇所や不具合がある箇所はないと思いますが、ダイニングの窓側の床板が日に焼けて傷んだので、傷んだ部分にシートを貼っているなど、経年による劣化箇所はあります。</p> <p>3 本件建物の設備等で、リース物件や所有権留保が付けられている物はありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和8年1月8日口頭聴取)</p>

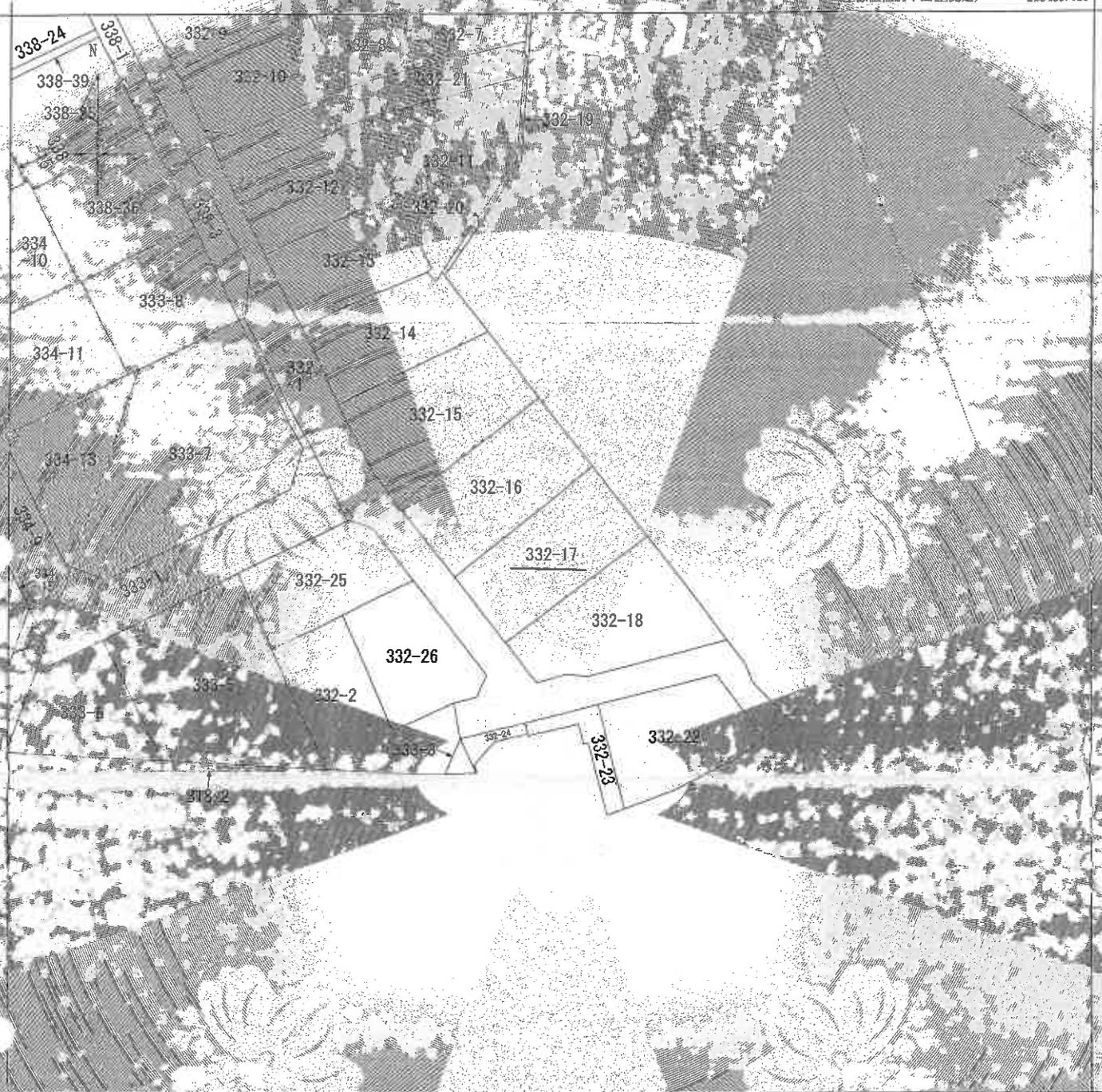
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
(3枚目)

## 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 本件物件は、債務者兼所有者A及び同Bが空き家の状態で占有しているものと認められる。
- 3 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。
- 4 本件建物の内壁のクロスのはび割れや破れがある（2階洋室2）、部屋の出入口扉の戸当たりが外れている（2階洋室2）、床板が劣化している箇所がある（1階リビング・ダイニング）、外壁に汚れや傷みがある、車庫（物件2附属建物符号1）の入口付近のコンクリートが一部剥離しているなど、経年相応の損傷箇所がある。
- 5 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12月12日(金)	執行官室	下関市役所に間取図請求 中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送 債務者兼所有者A及び同Bに照会書郵送
7年12月12日(金) 14:44~14:45	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書等交付申請
7年12月12日(金) 16:15~16:25	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書等受領
7年12月17日(水) 14:50~15:25	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年12月18日(木)	執行官室	債務者兼所有者A及び同Bに現況調査日時通知書郵送
7年12月24日(水)	執行官室	評価人に間取図等資料郵送
8年1月8日(木) 9:40~10:50	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、債務者兼所有者Aから聞き取り(口頭)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 債務者兼所有者方は不在で施錠されていることが予測されているので解錠技術者及び立会人を同行したところ、施錠されていない窓があったので、立会人を立ち会わせて本件建物内に立ち入り、調査を行なった。</p> <p>調査開始後しばらくして債務者兼所有者A及び同Bが物件所在地に来て調査に立ち会ったが、同人は本件建物の鍵を所持していなかったため、調査終了後はすべての窓等の施錠を確認した上、解錠技術者により玄関扉を閉錠した。</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  
(5枚目)



115459.015 (地籍価値種別：図上測定)

注：地図に準ずる図面は、土地の区画整理等に当たって登記簿所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代り、この図面を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。



種別	所在	下関市筋川町		地番	332番17	
縮尺	1/500	積分区	申請番号	種類	作成する図面	種別
作成年月日	平成22年3月23日	備付年月日	平成22年3月23日	備付年月日	平成22年3月23日	備付年月日

これは地図に準ずる区画に記録された土地の概略を証明した書面である。

縮小 (A3-A4)

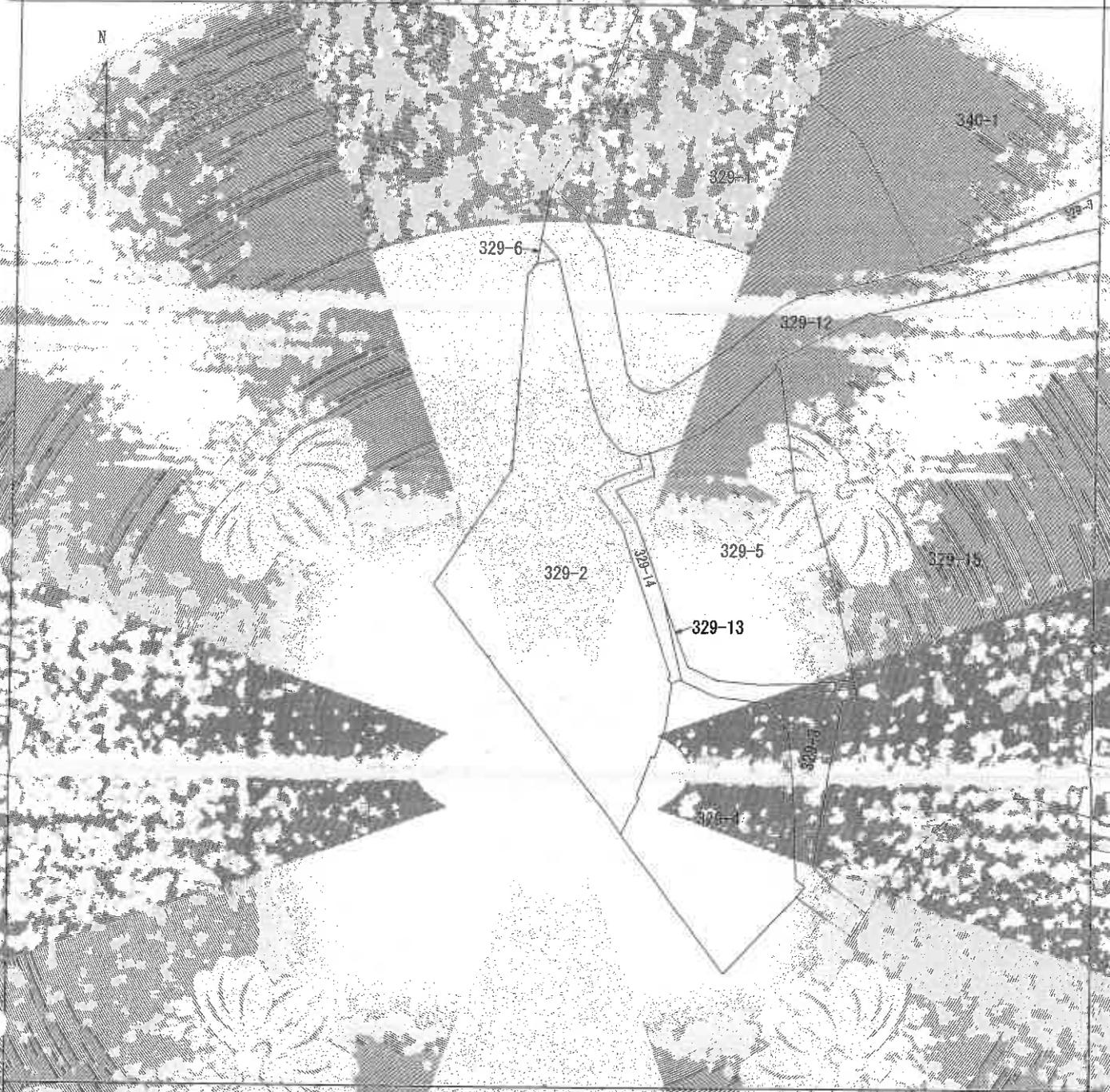
令和7年12月12日  
山口地方方法務局下関支局  
登記簿

請求番号：22-1  
(1/1)

( 6 枚目)

公用

N



-115580.632 (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市町村登録部所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代るものとして備え付けられている図面です。土地の位置及び形状は縮尺に留意してご確認ください。



請求部分	所在	下関市新川町	地番	329番2
出力縮尺	1/500	精度	座標系 番号又は 記号	図面 種類
作成年月日	平成22年3月23日	発行年月日	大正22年5月21日	備考

これは地図に準ずる図面に記載された内容を証明した書面である。

図面 (A3-A4)

令和7年12月12日  
山口地方事務局下関支局  
登記部

請求番号：22-4  
(1/1)

(7 枚目)

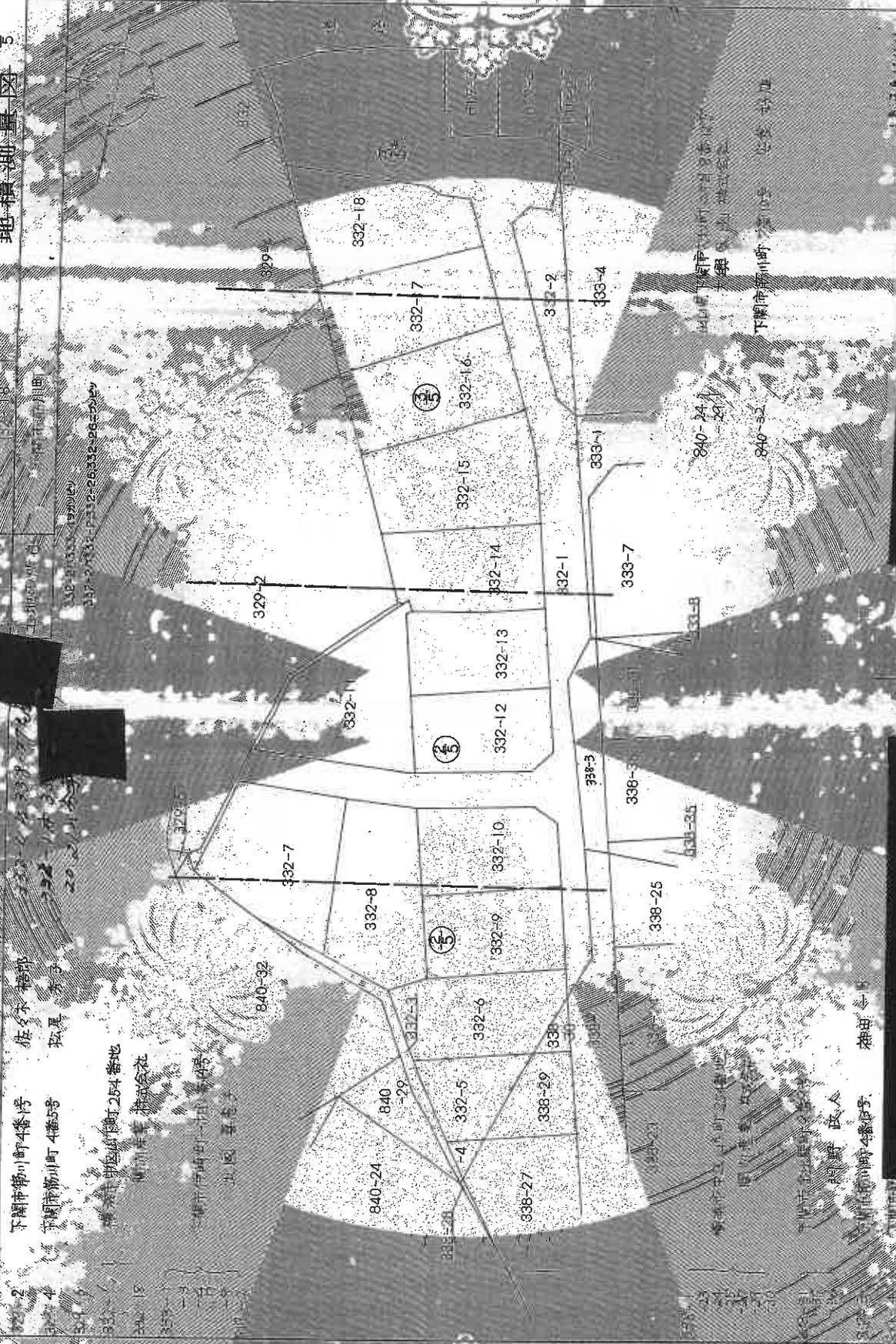
公用

登記年月日：昭和60年12月6日

前 32 後 32-1

土地所在区  
土地積測量図

60.12.6



作成者  
土地整理  
測量士  
0034547

申請人  
測量士

縮尺  
1/500

これは図面に記載され、  
令和7年12月12日  
山口地方建設局 測量士

縮小 (A3-A4)



登記年月日：昭和60年12月6日

前 332 後 332-1-18 新

土地所在図  
地積測量図

5山

60.12.6

求積表 332-1-18

底辺	垂高	面積
1. 62	0. 75	46.50
2. 1. 62	0. 52	84.24
3. 1. 28	0. 53	70.84
4. 1. 18	1. 18	207.24
5. 1. 52	8. 92	136.32
6. 7. 20	7. 20	51.96
7. 0. 89	0. 89	78.21
8. 0. 52	0. 52	27.04
計		480.4251
合 計		240.21255m <sup>2</sup>

求積表 332-1-2

底辺	垂高	面積
1. 17. 20	7. 70	132.4400
2. 18. 53	3. 11	57.6283
3. 18. 53	7. 05	130.6365
計		320.7048
合 計		160.3524 m <sup>2</sup>

求積表 332-1-3

底辺	垂高	面積
1. 10. 18	0. 80	8.1440
2. 13. 10	6. 31	82.6619
3. 19. 21	3. 97	76.2637
4. 19. 21	8. 35	160.4035
計		327.4722
合 計		163.7361 m <sup>2</sup>

求積表 332-1-4

底辺	垂高	面積
1. 5. 00	3. 70	18.6500
2. 5. 00	1. 11	5.5500
3. 5. 00	0. 80	4.0000
4. 5. 00	9. 73	48.6500
5. 5. 00	0. 50	2.5000
計		36.7500
合 計		191.3500

求積表 332-1-5

底辺	垂高	面積
1. 21. 32	5. 37	114.2864
2. 21. 32	1. 80	38.3776
3. 21. 32	1. 10	23.4064
4. 20. 80	4. 20	87.3440
5. 20. 80	3. 37	70.1056
計		243.4200

求積表 332-1-6

底辺	垂高	面積
1. 22. 00	3. 30	72.6000
2. 27. 00	3. 30	89.1000
計		161.7000

求積表 332-1-7

底辺	垂高	面積
1. 20. 62	1. 59	32.7858
2. 22. 20	8. 90	197.7780
3. 22. 20	2. 87	63.7140
4. 21. 15	5. 65	119.5575
計		313.8353

求積表 332-1-8

底辺	垂高	面積
1. 21. 25	5. 65	120.0625
2. 21. 25	2. 10	44.6250
3. 18. 55	2. 10	39.5525
4. 18. 00	1. 80	32.4000
計		246.6400

これは図面に記録された測量結果を記載したものである。昭和60年12月12日 山口県土地家屋調査士会

登記官

縮小 (A3-A4)

0034551

作成者 土地家屋調査士 關 基 士

山口県土地家屋調査士会

登記年月日：平成12年03月21日

これは図面に記録され、  
令和7年12月12日

山口地方建設局 登記官

(印)

各階平面図

五 建 物

求 積	7.00 × 8.00 = 56.0000
	5.00 × 2.00 = 10.0000
合 計	66.0000
床面積	66.00㎡

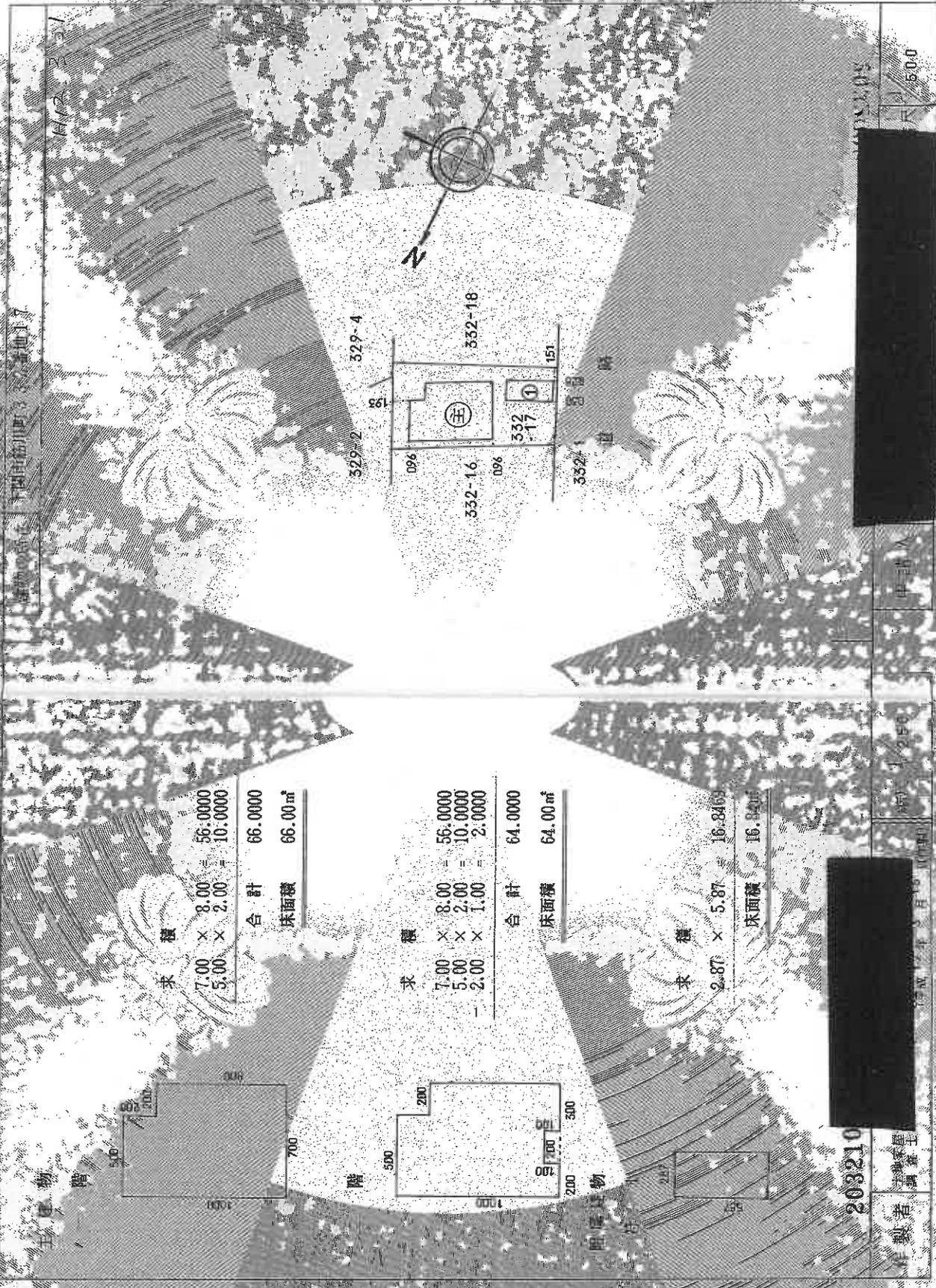
階

求 積	7.00 × 8.00 = 56.0000
	5.00 × 2.00 = 10.0000
	2.00 × 1.00 = 2.0000
合 計	64.0000
床面積	64.00㎡

階

求 積	2.87 × 5.87 = 16.8469
床面積	16.84㎡

建物図面  
(各階平面図)



縮小 (A3-A4)



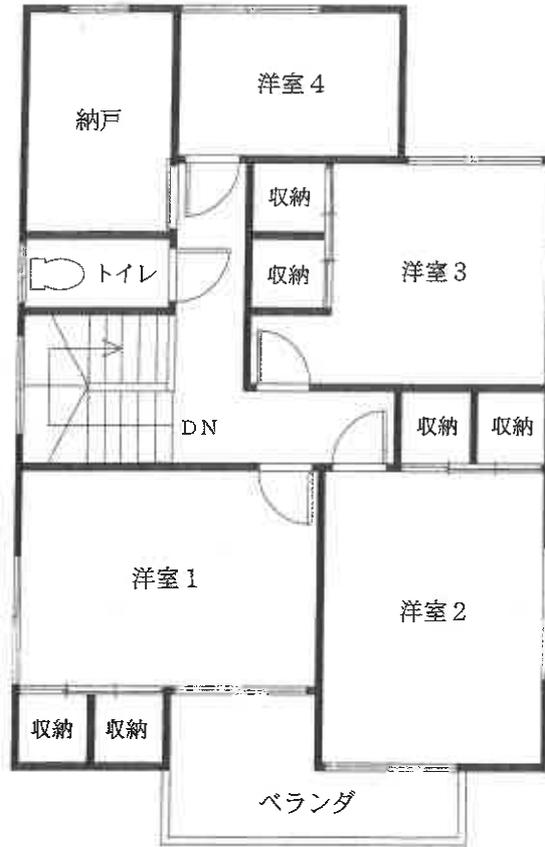
令和7年(ケ)第23号  
土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、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

2階



1階



附属建物  
符号 1



令和7年(ケ)第23号

建物間取図 物件2

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、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

(13 枚目)

附属建物符号1 主である建物



写真1

本件物件の外観



写真2

1階  
LDK

床板の損傷の補修跡



写真3

1階  
浴室

令和7年(ケ)第23号

令和8年1月8日

現地調査

令和8年1月21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

渡部 学也

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,378,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,558,000円
物件2 (建物)	金 3,820,000円

- 1 一括価格は、物件1, 2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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 地目 地積	下関市筋川町 332番17 宅地 206.78m <sup>2</sup>	左記に同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市筋川町332番地17 332番17 居宅 木造スレート葺2階建 1階 66.00m <sup>2</sup> 2階 64.00m <sup>2</sup> 延 130.00m <sup>2</sup>	左記に同じ
	(附属建物)		
	符号 種類 構造 床面積	1 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建 16.84m <sup>2</sup>	左記に同じ
番号	特記事項		
	なし		

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況及び利用状況等〔物件1〕

位置・交通	J R山陽本線「下関」駅 北西方 約1.9km 【道路距離】 「筋川」バス停 南西方 約230m 【道路距離】		
付近の状況	下関市の山陰側に所在する西方に響灘を望む高台の住宅団地であり、戸建住宅が建ち並んでいる。南西向きの傾斜地勢に雛壇状に造成された住宅団地であるため、道路と高低差がある画地が多い。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% なし なし	
画地条件	規模 間口 奥行	206.78 m <sup>2</sup> 約 9.5 m 約 20.5 m	形状 接面状況 地勢 長方形 一方路 雛壇状の傾斜地
接面道路の状況	南西側幅員約 4m舗装道路、高低差 約3.5~4m高い (注) (注) 市道認定なし 「建築基準法第42条1項2号道路」 地番332番1、下関市所有の公衆用道路		
土地の利用状況等	物件2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、役場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 目的土地は前面道路から約3.5~4m高く、南東側の隣接地と一部を共用する階段を利用して目的土地に進入することになる。附属建物である掘り込み車庫に車1台の駐車が可能である。  ② 【埋蔵文化財について】 山口県文化財地図(部分)下関市遺跡分布図(標定図)により確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。		

特 記 事 項	③【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等によると古くは山林であり、昭和60年頃に住宅団地として開発されている。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不明であるが、低いものと推測される。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況 [物件 2]

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12年3月18日新築 経過年数 約 26年 経済的残存耐用年数 約 9年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺（カラーベスト） 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：畳、フローリングほか 設 備：電気、給排水等 その他：なし
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 添付建物間取図参照
品 等	中級
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	① 築後約26年が経過している建物である。下記の損傷箇所等が見られ経年相応に老朽化していると判定される。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ LDKの窓際の床に一部損傷があるためシートが貼られている。</li> <li>・ 1階トイレの棚板の表面に劣化が見られる。</li> <li>・ 2階洋室2の壁のクロスに破れや割れがある。また、入口ドアの戸当たりが一部外れており、窓枠の表面に劣化による剥がれが生じている。</li> <li>・ 外壁にチョーキング現象が生じており、目地のコーキングに劣化と剥離が見られる。</li> </ul> ② 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地調査を行った結果、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、専門的な調査を行っていないため詳細は不明であり、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。

[物件2]

区 分	附属建物 符号1						
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	<table> <tr> <td>建築年月日（登記記載）</td> <td>平成12年3月18日新築</td> </tr> <tr> <td>経過年数</td> <td>約 26年</td> </tr> <tr> <td>経済的残存耐用年数</td> <td>約 4年</td> </tr> </table>	建築年月日（登記記載）	平成12年3月18日新築	経過年数	約 26年	経済的残存耐用年数	約 4年
建築年月日（登記記載）	平成12年3月18日新築						
経過年数	約 26年						
経済的残存耐用年数	約 4年						
仕 様	<p>構 造：鉄筋コンクリート造</p> <p>屋 根：陸屋根</p> <p>外 壁：なし</p> <p>内 壁：なし</p> <p>天 井：なし</p> <p>床：コンクリート</p> <p>設 備：電気、給排水等</p> <p>その他：なし</p>						
床面積（現況）	第3 目的物件欄記載のとおり						
現況用途等	<p>現況用途 車庫（掘り込み車庫）</p> <p>間取り 添付建物間取図参照</p>						
品 等	中級						
保守管理の状態	普通						
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。						
特 記 事 項	<p>① 築後約26年が経過したコンクリート製の掘り込み車庫である。下記の損傷箇所等が見られ経年相応に老朽化していると判定される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 南西側入口上部のコンクリートが内部の鉄筋の腐食により一部剥離している。</li> <li>・ コンクリートの繋ぎ目部分が劣化しており漏水が確認された。</li> </ul> <p>② 車庫内部は、幅約2.7m・奥行約5.8m、高さ約2mで普通自動車の駐車が可能である。</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	30,600円/㎡	0.76	206.78㎡	0.90	4,328,000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)－16

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
35,800円/㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{117}$	30,600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：環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：

	物件1
幅員	0.97
系統連続性	0.98
道路との高低差	0.80
相乗積	0.76

※標準街路は約6m道路

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 (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 主である建物	180,000円/㎡	130.00㎡	0.19	4,446,000円
2 附属建物符号1	160,000円/㎡	16.84㎡	0.07	189,000円
			合計	4,635,000円

イ 延床面積：登記数量による。

ウ 現価率：

【主である建物】

経過年数 a	経済的残存耐用年数 b	経済的全耐用年数 a+b	残価率	観察減価率
26 年	9 年	35 年	0 %	25 %

$$\text{現価率} = [ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) ] \times (100\% - \text{観察減価率}) = \boxed{0.19}$$

【附属建物符号1】

経過年数 a	経済的残存耐用年数 b	経済的全耐用年数 a+b	残価率	観察減価率
26 年	4 年	30 年	0 %	50 %

$$\text{現価率} = [ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) ] \times (100\% - \text{観察減価率}) = \boxed{0.07}$$

## 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	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	4,328,000円	0.40	法定地上権	1,731,000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	4,328,000円	- 1,731,000円		1.00	0.60	1,558,000円
2	4,635,000円	+ 1,731,000円	1.00	1.00	0.60	3,820,000円
一括価格 (合計)						5,378,000円

ウ 占有減価：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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) - 16 ]

所 在 : 下関市西大坪町256番15 「西大坪町15-15」  
価 格 : 35,800 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : J R山陽本線「下関」駅 北西方約1.9km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 182 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道がある  
接 面 街 路 : 幅員約6m市道に北側で接面  
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高台の住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 3,120,930 円

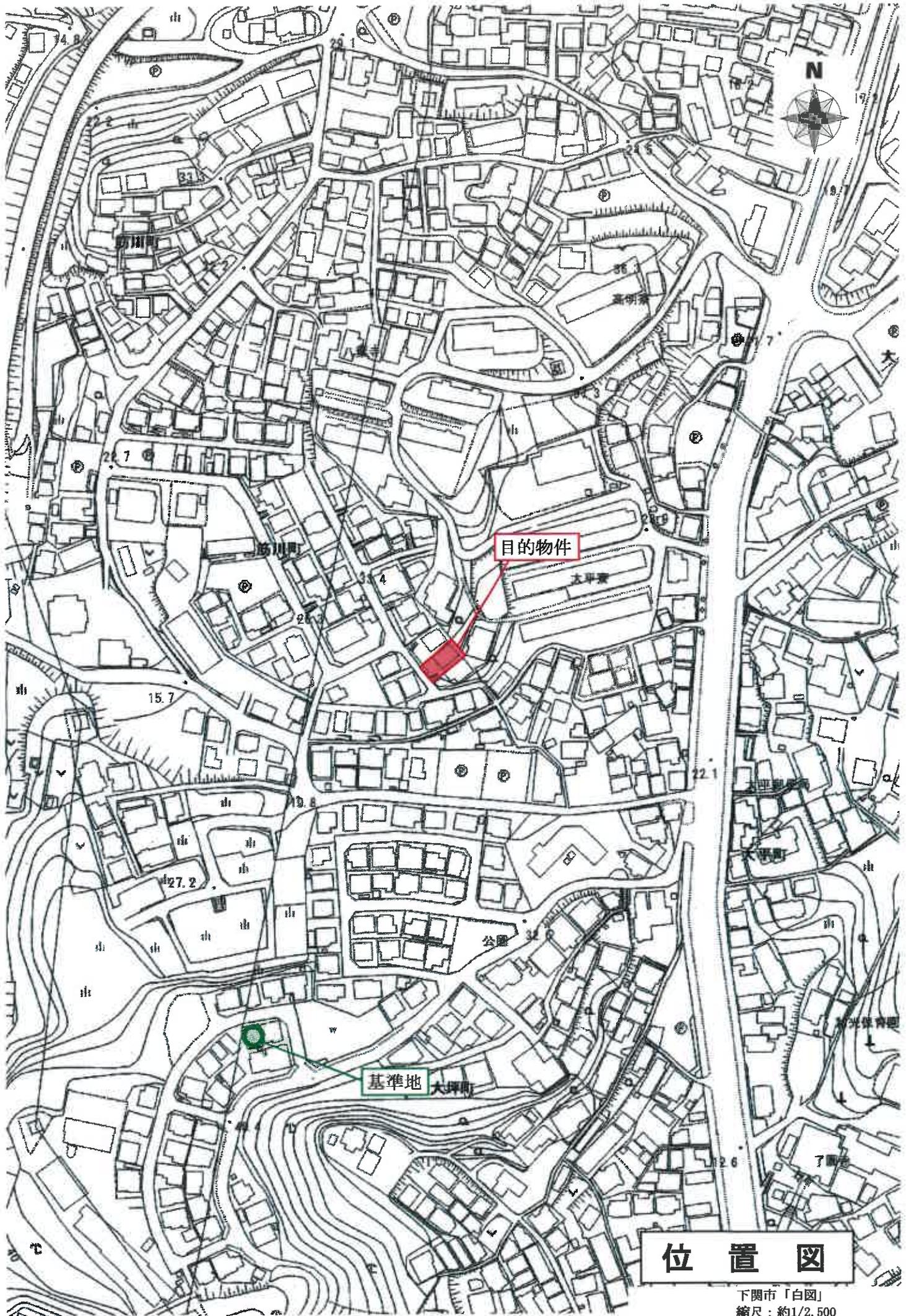
物件2 3,053,348 円

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

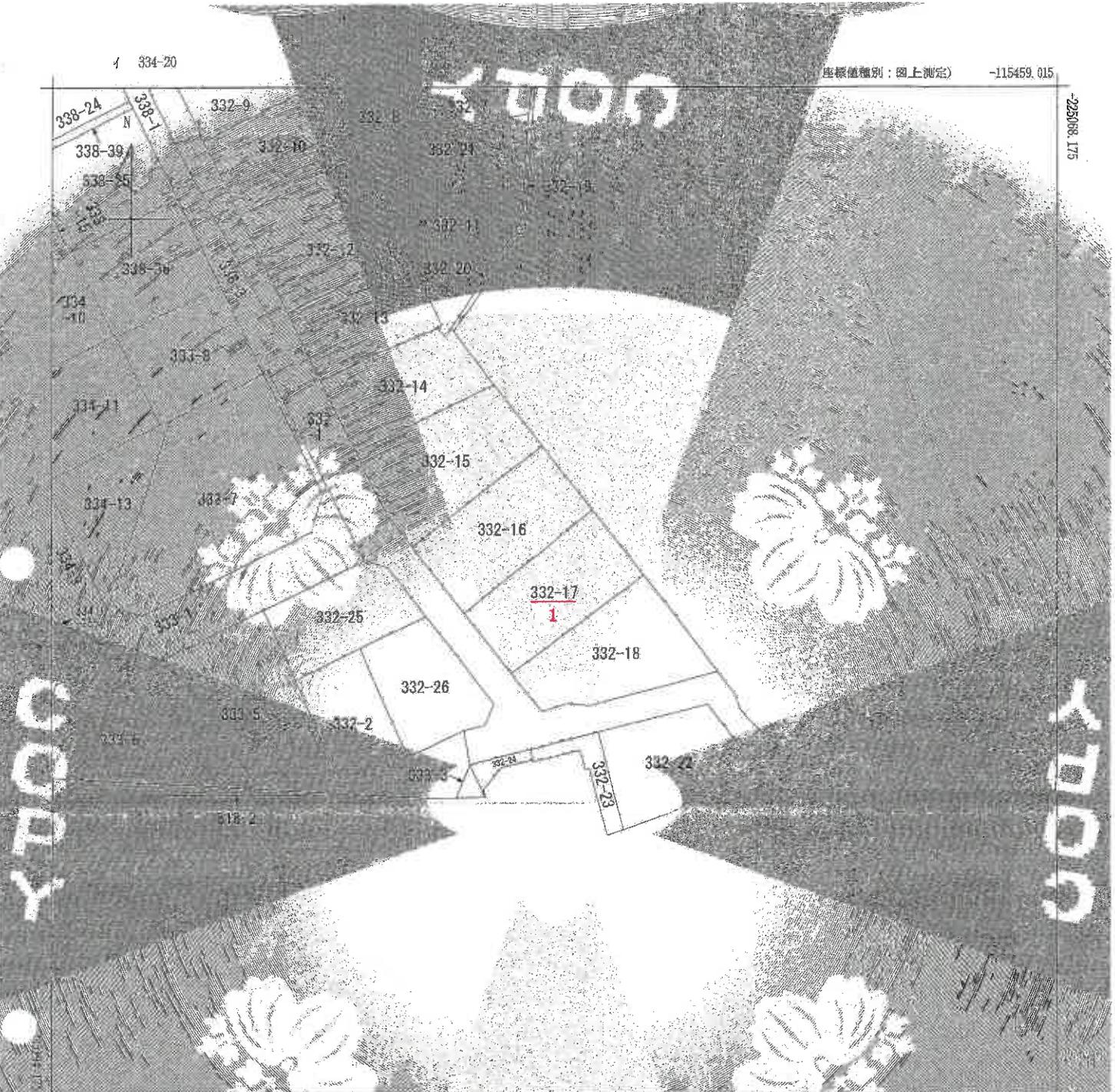
- 1 受命物件の位置図 (縮尺 1/12,500、1/2,500)
- 2 公図写し (法務局備付)
- 3 地積測量図写し (法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し (法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図 (評価人作成)
- 6 建物間取図 (評価人作成)
- 7 現況写真【3枚】





# 位置図

下関市「白岡」  
縮尺：約1/2,500



115459.015 (座標値種別：図上測定)

この図面は、土地の位置及び形状の概略を示すものであり、これに代わるものとして補完性のある図面として土地の位置及び形状の概略を示す図面です。

地番：332番17  
 町名：新田町

政 庁	所 在	下 架 市 新 田 町	地 番	332番17		
面積	17500	種 別	第 1 種 住 居 区 画 住 宅 用 地	種 別	第 1 種 住 居 区 画 住 宅 用 地	
作 成 年 月 日	平成22年3月23日	備 考	図 面 記 載 順 号	1	備 考	

これは地図に準ずる図面に記載された内容を示すものであり、内容に誤りがある場合は、お問い合わせください。

令和7年10月24日

請求番号：21-1 この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



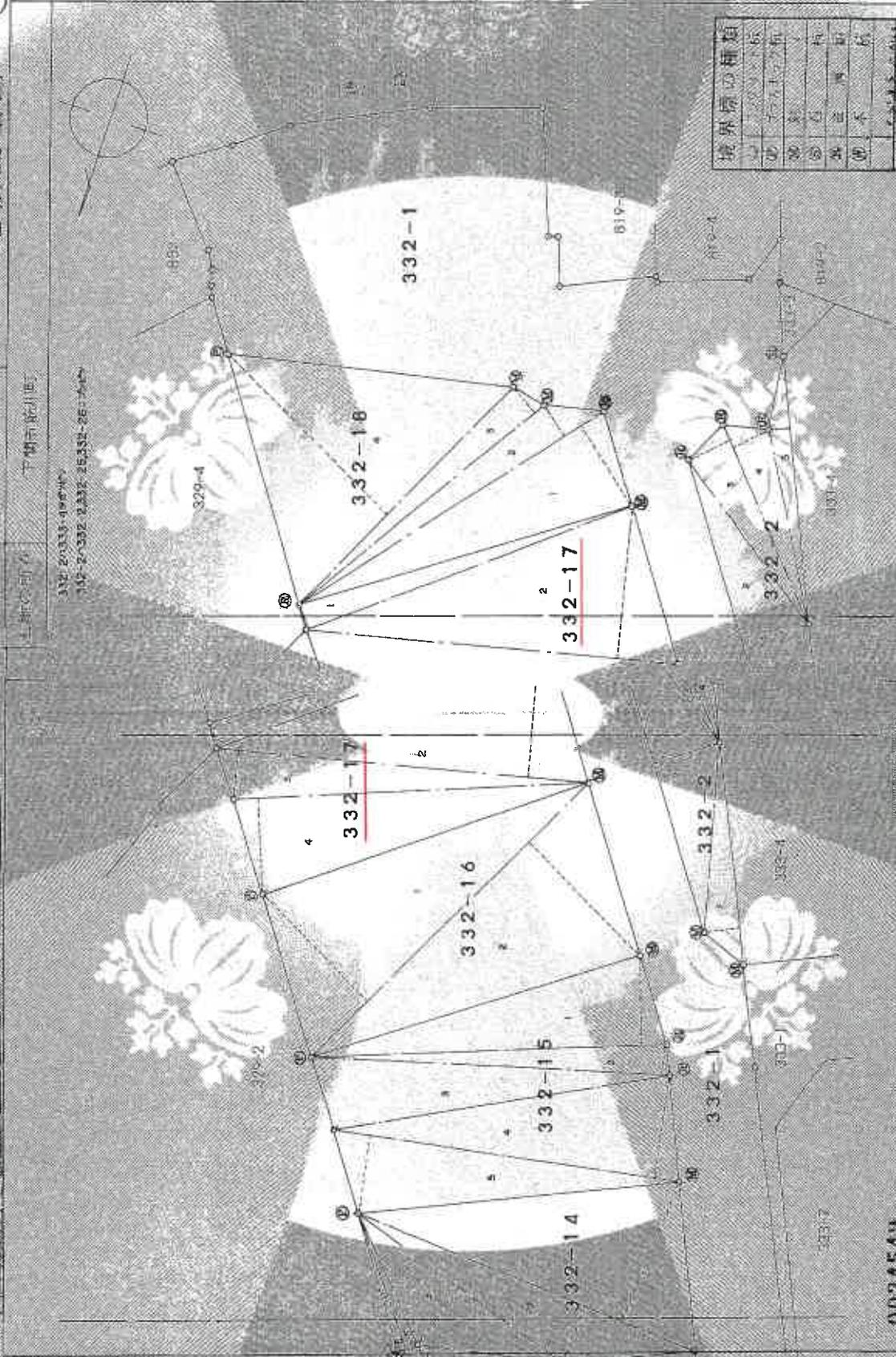
登記年月日：昭和60年12月5日

332-1-1018 新 332-1-26

地番 332-2-332-18  
土地所有権  
下関市荒川町

土地所在図  
地積測量図 332-2-332-18

60.12.6



境界線の種類

1	境界線
2	境界線
3	境界線
4	境界線
5	境界線
6	境界線
7	境界線
8	境界線
9	境界線
10	境界線
11	境界線
12	境界線
13	境界線
14	境界線
15	境界線
16	境界線
17	境界線
18	境界線
19	境界線
20	境界線
21	境界線
22	境界線
23	境界線
24	境界線
25	境界線
26	境界線
27	境界線
28	境界線
29	境界線
30	境界線
31	境界線
32	境界線
33	境界線
34	境界線
35	境界線
36	境界線
37	境界線
38	境界線
39	境界線
40	境界線
41	境界線
42	境界線
43	境界線
44	境界線
45	境界線
46	境界線
47	境界線
48	境界線
49	境界線
50	境界線
51	境界線
52	境界線
53	境界線
54	境界線
55	境界線
56	境界線
57	境界線
58	境界線
59	境界線
60	境界線
61	境界線
62	境界線
63	境界線
64	境界線
65	境界線
66	境界線
67	境界線
68	境界線
69	境界線
70	境界線
71	境界線
72	境界線
73	境界線
74	境界線
75	境界線
76	境界線
77	境界線
78	境界線
79	境界線
80	境界線
81	境界線
82	境界線
83	境界線
84	境界線
85	境界線
86	境界線
87	境界線
88	境界線
89	境界線
90	境界線
91	境界線
92	境界線
93	境界線
94	境界線
95	境界線
96	境界線
97	境界線
98	境界線
99	境界線
100	境界線

0034543

複製 1/50

申請人  
土地所有権

申請人  
土地所有権

縮尺 1/50

山口県土地家屋調査士会  
昭和60年12月5日

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小してあります。

これは図面に記載された土地の位置を示すもので、土地の権利関係を示すものではありません。  
令和7年10月24日 山口県土地家屋調査士会

60.12.6

COPY

土地所存図  
地積測量図

5山

332-18

新

土地所存図

土地所存図

面積表 332-18	
底辺	面積
1 17.20	296.31
2 18.53	340.57
3 18.53	323.39
合計	960.27

面積表 332-12	
底辺	面積
1 17.20	132.4400
2 18.53	57.6283
3 18.53	130.6365
合計	320.7048

面積表 332-13	
底辺	面積
1 10.18	8.1490
2 13.10	82.6610
3 19.21	76.2637
4 19.21	160.4035
合計	327.4722

面積表 332-14	
底辺	面積
1 9.90	191.3500
2 9.70	79.5500
3 4.11	61.6089
4 1.20	10.3320
5 0.80	6.8908
6 0.75	4.4400
7 0.50	0.5470
合計	356.7207

面積表 332-15	
底辺	面積
1 21.50	461.5200
2 21.30	454.5900
3 20.80	438.2400
4 21.80	479.2400
合計	1833.5900

面積表 332-16	
底辺	面積
1 22.90	520.8100
2 22.90	520.8100
合計	1041.6200

面積表 332-17	
底辺	面積
1 20.62	32.1068
2 22.20	8.90
3 22.20	2.87
4 21.15	5.65
合計	49.53

面積表 332-18	
底辺	面積
1 21.55	459.1225
2 21.55	459.1225
3 16.75	280.5625
4 15.00	225.0000
合計	1423.8100

0034551

作成者 測量士

土地所存図 測量士 測量士

令和 7 年 10 月 24 日

山口地方建設事務所

COPY

この図面はA.3サイズをA.4サイズに縮小しています。

登記年月日 平成17年11月15日

これは図面に記載されておらず、  
 令和7年10月24日 山口地方建設局

各階平面図

1. 建物

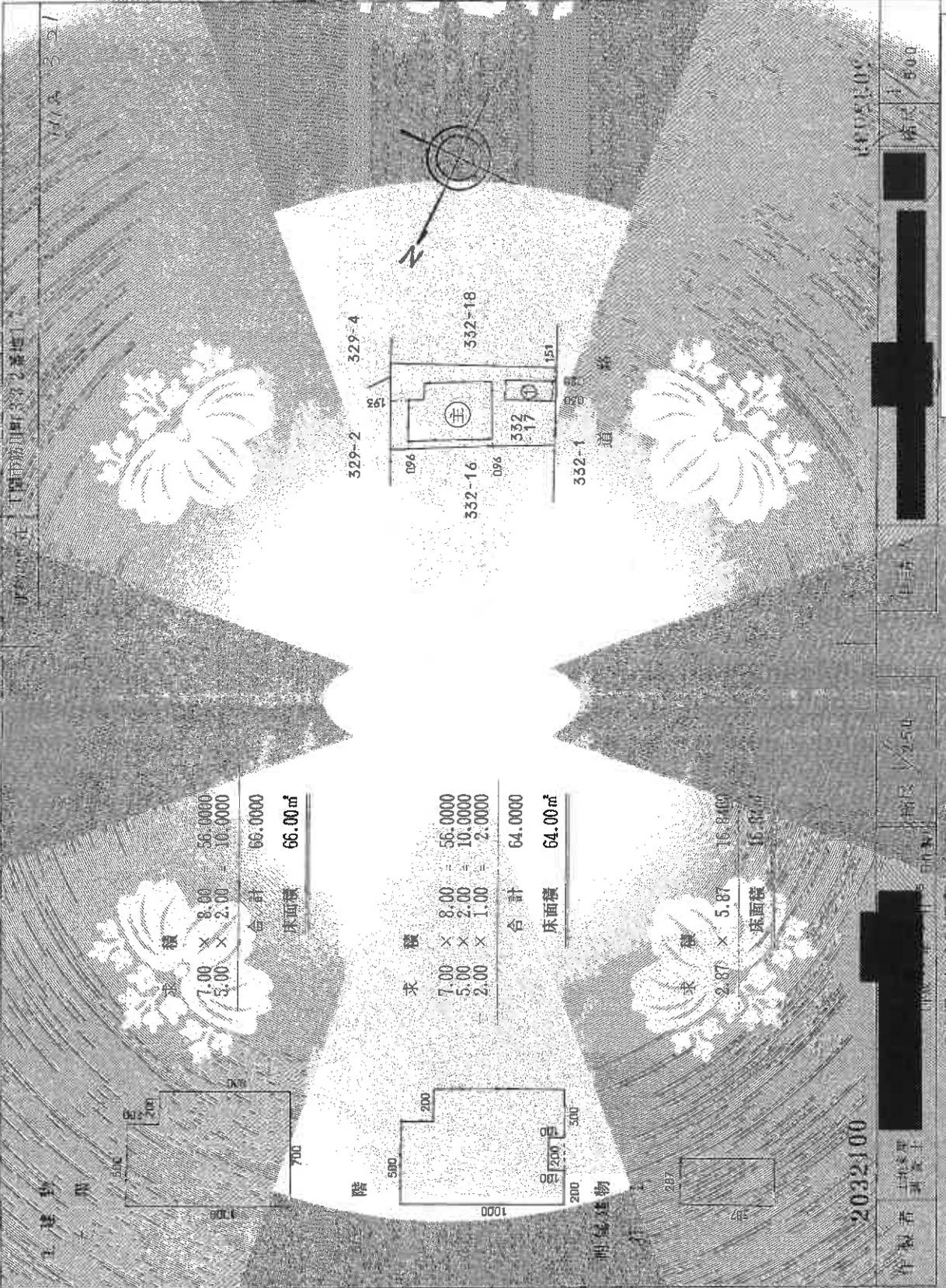
面積	7.00 × 8.00 = 56.0000
	5.00 × 2.00 = 10.0000
合計	66.0000
床面積	66.00㎡

階

面積	7.00 × 8.00 = 56.0000
	5.00 × 2.00 = 10.0000
	2.00 × 1.00 = 2.0000
合計	64.0000
床面積	64.00㎡

附属建物

面積	2.87 × 5.87 = 16.8400
床面積	16.84㎡



建物図面  
 (各階平面図)

332番1号  
 市街地再開発事業

1/100

2032J00

作成者 株式会社

縮尺 1/250

1/100

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

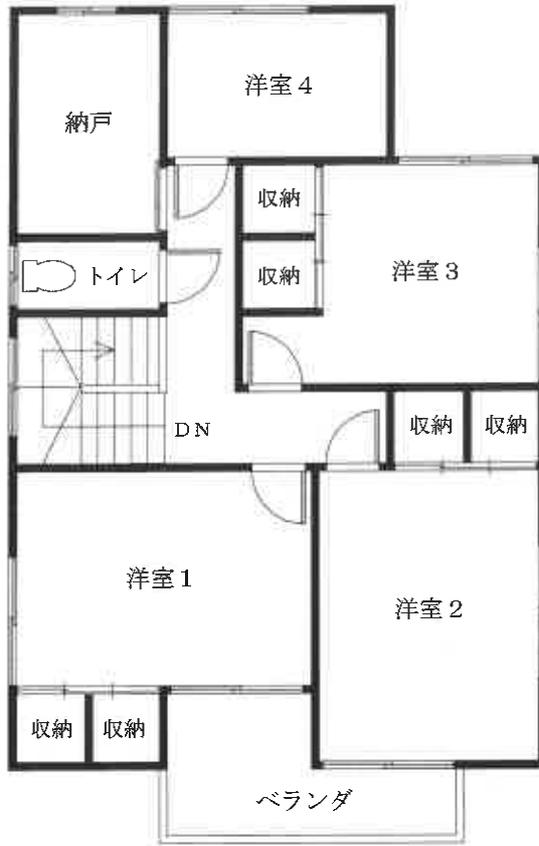


写真撮影位置 

令和7年(ケ)第23号  
土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/200

2階



1階



附属建物  
符号 1



令和7年(ケ)第23号

建物間取図 物件2

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/100

評価対象物件の状況

