

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 | 下関市大字吉母字東条 |
| | 地 番 | 389番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市大字吉母字西条 |
| | 地 番 | 452番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 11.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下関市大字吉母字東条389番地 |
| | 家屋 番号 | 389番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.04平方メートル
2階 112.70平方メートル
3階 34.20平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月17日

山口地方裁判所下関支部

裁判所書記官 澤 田 辰 也

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

A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 | 下関市大字吉母字東条 |
| | 地 番 | 389番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市大字吉母字西条 |
| | 地 番 | 452番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 11.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下関市大字吉母字東条389番地 |
| | 家屋 番号 | 389番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.04平方メートル
2階 112.70平方メートル
3階 34.20平方メートル |



令和7年(ケ)第22号
令和7年11月27日受理
令和8年 / 月 / 9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 | 下関市大字吉母字東条 |
| | 地 番 | 389番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 195.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市大字吉母字西条 |
| | 地 番 | 452番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 11.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下関市大字吉母字東条389番地 |
| | 家屋 番号 | 389番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.04平方メートル
2階 112.70平方メートル
3階 34.20平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県下関市大字吉母389番地（住居表示未実施）
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件3
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 { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり
（2枚目）

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人 (■A (占有者) の陳述の要旨)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成28年12月1日
最初の契約等	契約日 平成28年12月1日
	期間 平成28年12月1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 平成28年12月1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50,000円 (支払時期不詳) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <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	
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 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
■占有者A	<p>1 私は債務者兼所有者の義母です。</p> <p>2 本件建物は、現在、私が親族とともに居住しています。</p> <p>3 本件建物には、元々は、私の娘と婿である債務者兼所有者が住んでいましたが、娘も債務者兼所有者も現在は転居しています。</p> <p>4 債務者兼所有者らが転居した後は、本件建物に誰も住む者がいなくなることや、本件建物のローンの支払いを援助するつもりで、私が、毎月5万円の賃料で、期間を定めず、本件建物を賃借して住むことにしました。 敷金の授受はありません。 口約束で賃借したので、賃貸借契約書は作成していません。</p> <p>5 本件建物の南側（道路側）部分はリフォームがされていますが、北側部分は古いままです。和室の床が沈んだり、外壁が剥離している箇所があります。また、漏水箇所が特定できていませんが、本件建物のどこかの箇所で漏水していると思います。</p> <p>6 引っ越し時期は未定ですが、私たちは本件建物から引っ越すつもりです。 (令和7年12月11日電話聴取)</p> <p>7 物件2土地の西側角部分の駐車場の壁が境界からはみ出しているらしく、近隣の方から、機会があれば補修するように言われたことがあります。</p> <p>8 1階の洋室1の南側の窓の電動シャッターが壊れており、閉まりません。</p> <p>9 今のところ雨水が漏れ落ちることはありませんが、3階の階段付近の天井に、雨漏りによるものと思われる染みがあります。</p> <p>10 屋内で犬を飼育しています。 (令和7年12月25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、Aが親族とともに居住して占有しているものと認められる。
Aの本件建物の占有権原は賃借権であるものと認められる。
- 3 現地での概測の結果、本件土地の形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われるものの、物件1土地に関する精度の高い図面が存在せず、本件土地の形状は必ずしも明確ではない。
- 4 物件2土地の西側角付近に設置されている駐車場の壁の一部及び量水器の一部が境界からはみ出していると思われる。
- 5 本件建物に付合した庇がある。
- 6 本件建物1階の和室1及び和室2に、それぞれ床が沈む箇所があるほか、本件建物1階の洋室の壁のクロスが剥がれ、3階階段付近の天井に雨漏りによるものと思われる染み、外壁の複数個所の剥離などの不具合・損傷箇所がある。
- 7 債務者兼所有者は、当職が送付した照会書に回答せず、現況調査にも立ち会わないため、現況調査に当たり、債務者兼所有者の陳述を得ることができなかった。
- 8 本件土地が面する地番452番1の土地は下関市所有の公衆用道路である。
- 9 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。

(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11月28日(金)	執行官室	下関市役所に間取図請求(郵送) →12/8受領 中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送 →12/5回答書受領 債務者兼所有者に対し照会書郵送
7年11月28日(金) 11:08~11:38	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書等交付申請・受領
7年12月1日(月) 13:40~14:30	物件所在地	物件確認・計測、写真撮影、近隣者から聞き取り(口頭) 占有者(氏名不詳)宛てに照会書差し置き
7年12月3日(水)	執行官室	債務者兼所有者に対し現況調査日時通知書郵送
7年12月4日(木) 15:05~15:25	物件所在地	物件確認・計測、写真撮影、近隣者から聞き取り(口頭) 占有者(氏名不詳)宛てに現地調査日時通知書差し置き
7年12月7日(日)	執行官室	下関市役所に電力供給契約契約者の住民票写し交付請求(郵送)→12/11受領 大阪市西成区役所に債務者兼所有者の住民票写し交付請求(郵送)→12/10受領
7年12月11日(木) 9:45~10:02	執行官室	占有者Aから聞き取り(電話)
7年12月11日(木)	執行官室	評価人に間取図等資料郵送
7年12月25日(木) 9:40~11:35	物件所在地	物件調査(評価人、立会人、解錠技術者同行)、写真撮影、占有者Aから聞き取り(口頭)
(特記事項) ■ 令和7年12月25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。		

(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)

登記年月日：昭和51年5月4日

地番 452-11 ~ 452-26

土地の所在 下関市大字吉母字西条

地積測量所 在 452-11 425 1. 合筆

452-1
-11~16
-18~26
425



制作年月日 昭和五十年四月九日



1034535

縮尺 1/200

これは図面に記録されている内容を証明する

令和7年11月28日

山口地方公共

登記官

公用

請求番号：12-2

(1/4)

登記年月日：昭和51年5月4日

新

新

同前後

図

図

積地

測所

在

4/4

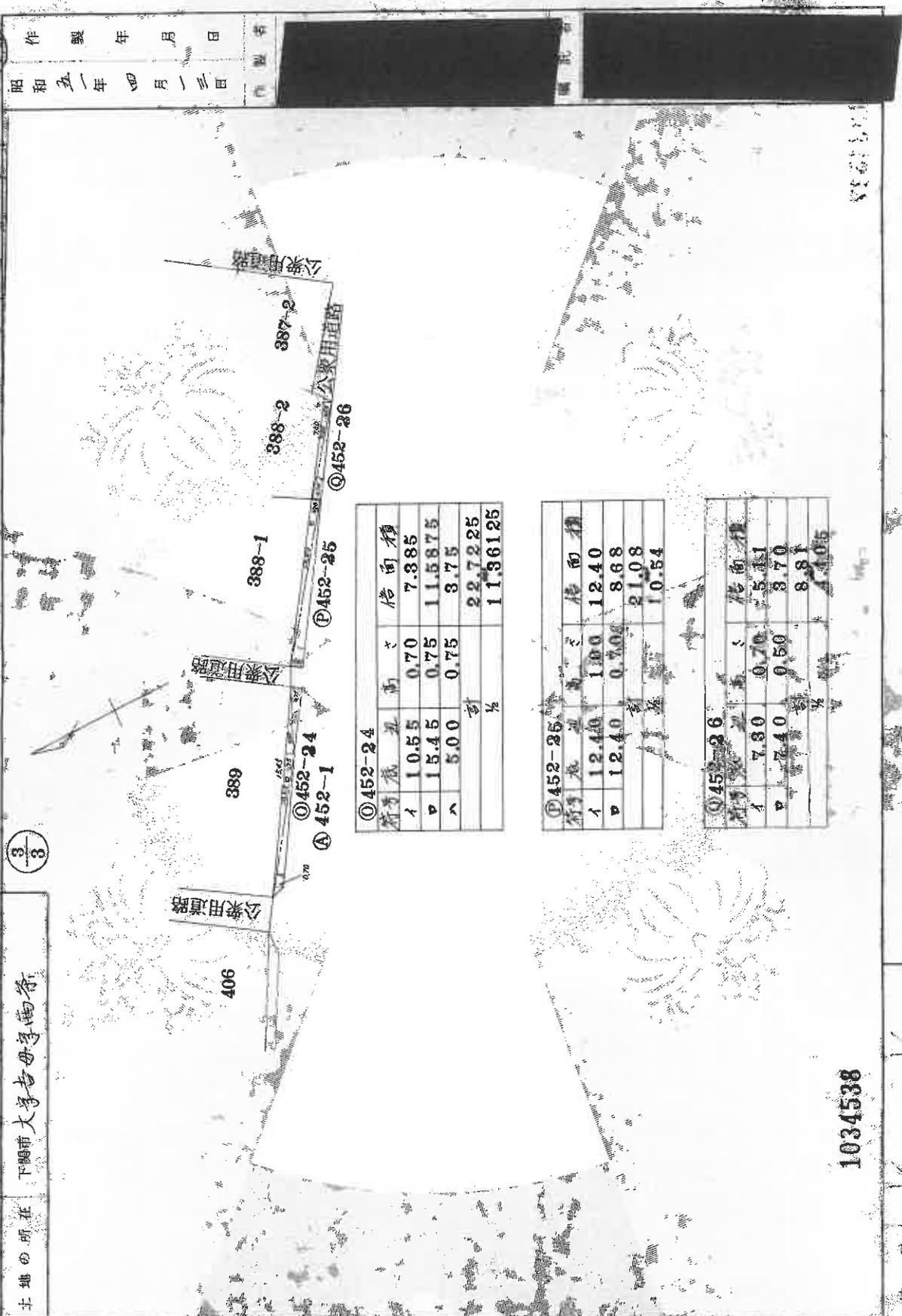
3/3

番 ④452-24 ④452-25 ④452-26

土地の所在 下関市大字古母守西谷

3/3

作製年月日
昭和五十一年四月三日



④452-24

積地	高さ	倍面積
イ	10.55	0.70
ロ	15.45	0.75
ハ	5.00	0.75
	計	22.7225
	1/2	11.36125

④452-25

積地	高さ	倍面積
イ	12.40	1.00
ロ	12.40	0.70
	計	1.70

④452-26

積地	高さ	倍面積
イ	7.30	0.70
ロ	7.40	0.50
	計	1.20

1034538

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明する図面である

令和7年11月28日

山口地方支務局 調査課

登記官

公用

登記年月日：平成7年8月25日

これは図面に記録されている内容を確認し、
令和7年11月28日 山口地方建設局 国土高

登記官

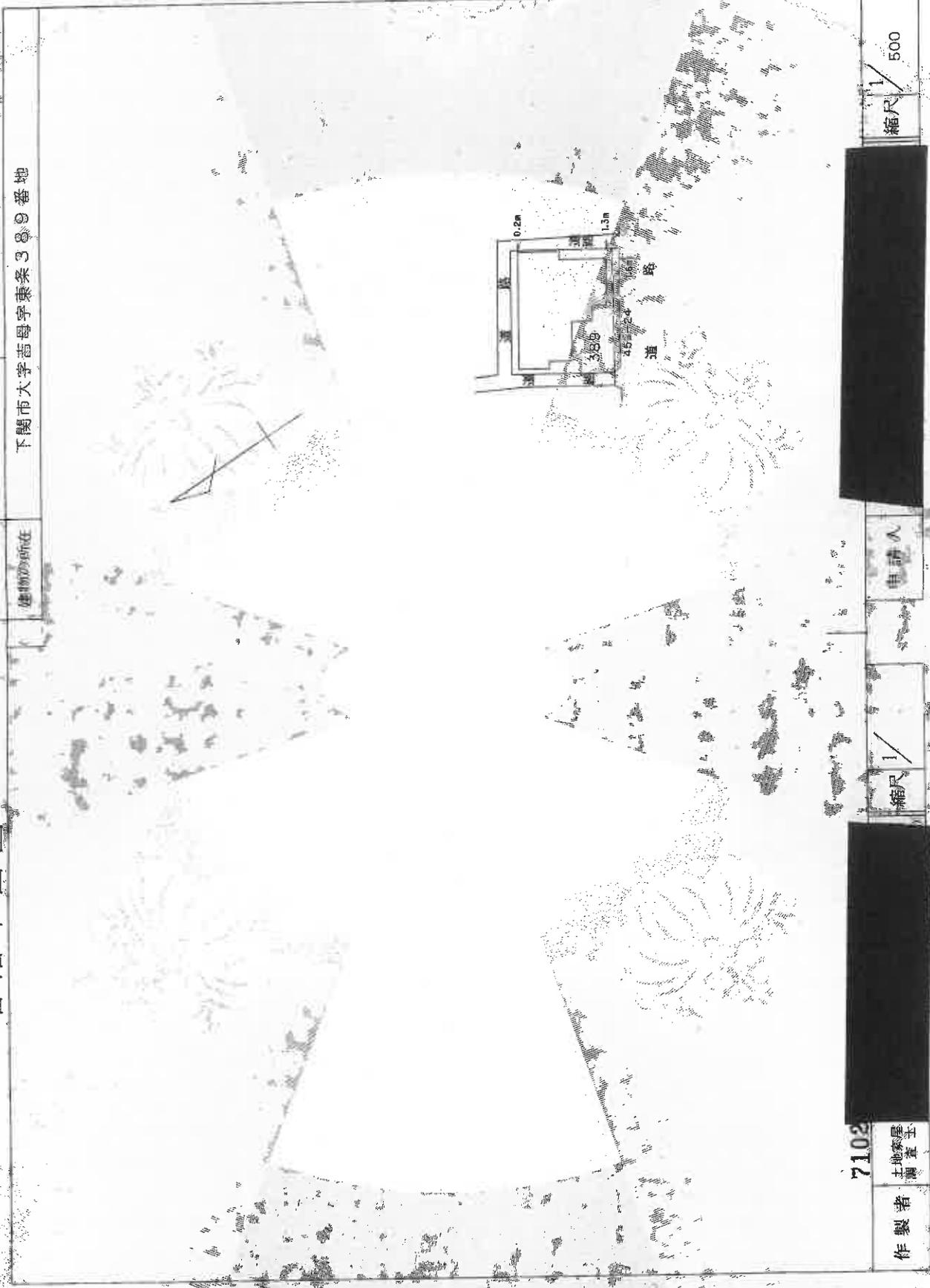
各階平面図

389番

建物図面

(各階平面図) 1/25

下関市大字吉母字東条389番地



7102

土地調査士
調査士

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

縮小 (A3-A4)

山口県土地家屋調査士会組織

登記年月日：平成7年8月25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11月28日
山口地方公務員局 登記官

(成田)

縮小 (A3-A4)

②

建物図面 (各階平面図)

H17.P.25

389番

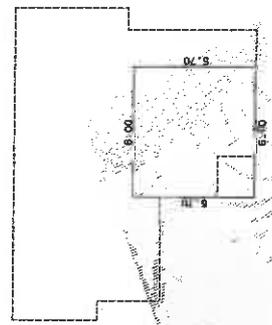
下関市大字吉母字菜条389番地

家屋番号

建物の所在



求積表



求積表



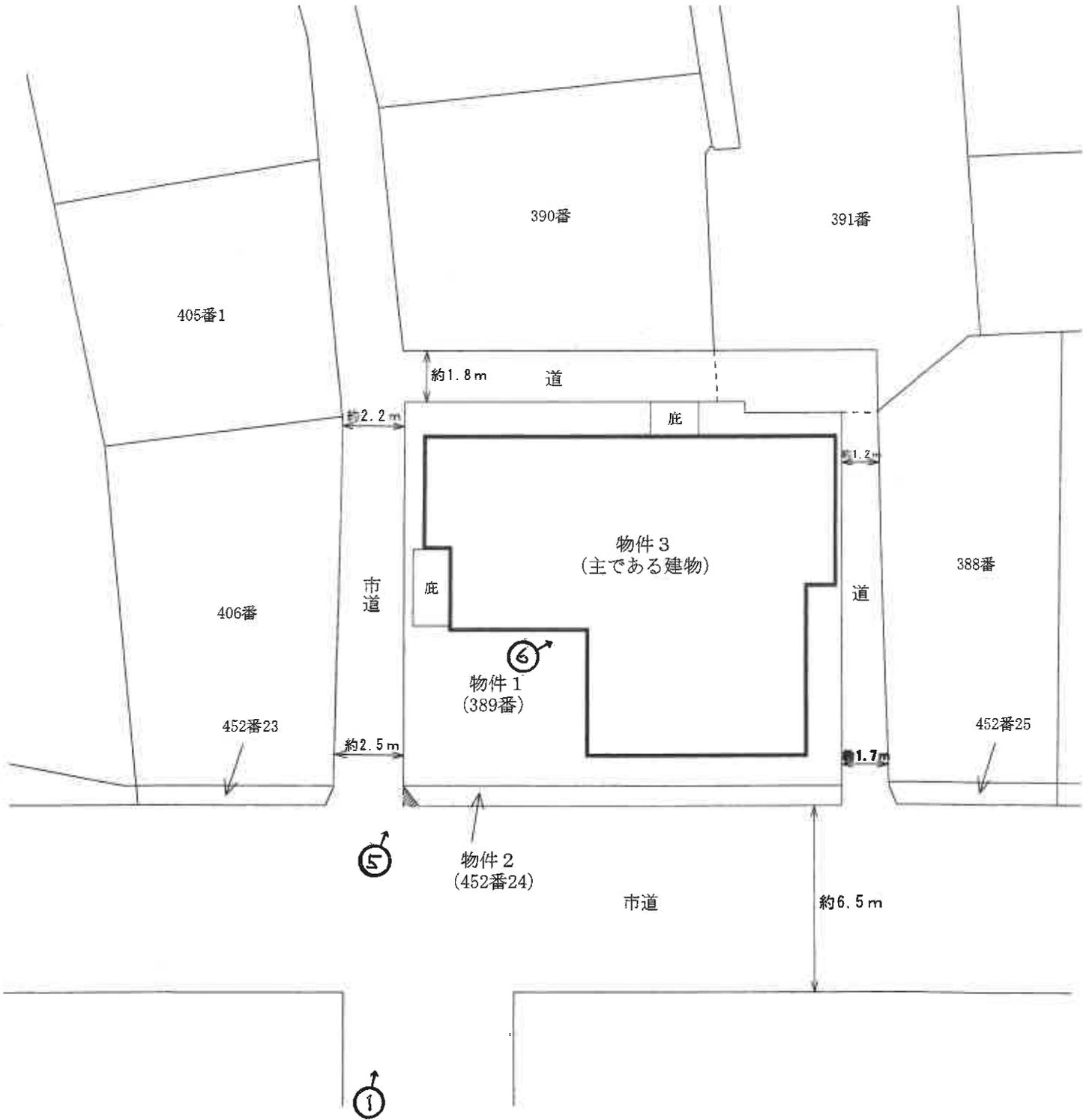
求積表

申請

縮尺 1/250

申請

山口県土地家屋調査士会印紙



● 評価人作成図面

○ 写真撮影位置方向

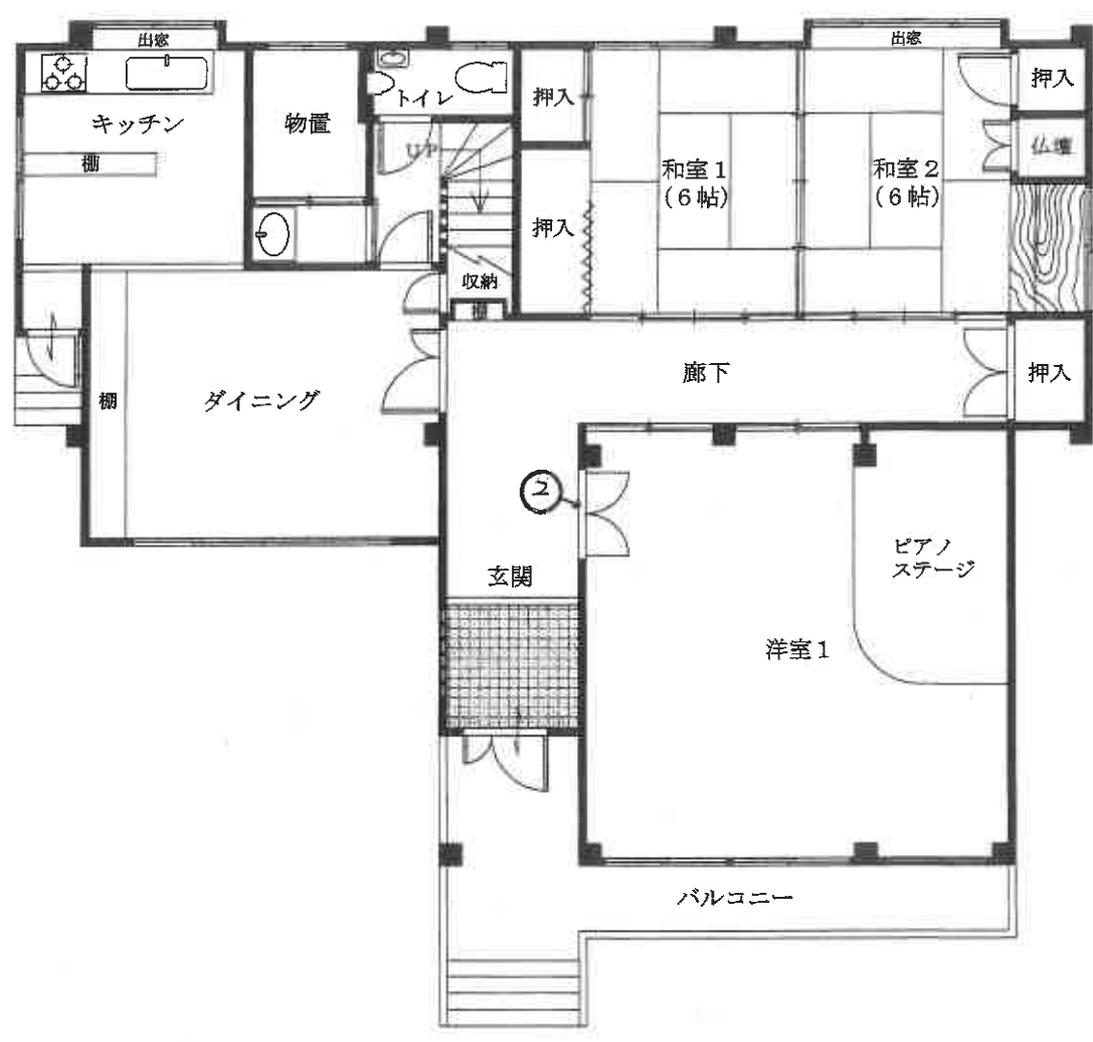
令和7年(ケ)第22号
土地建物位置関係図

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

(12 枚目)



1階



※ 評価人作成図面

 写真撮影位置方向

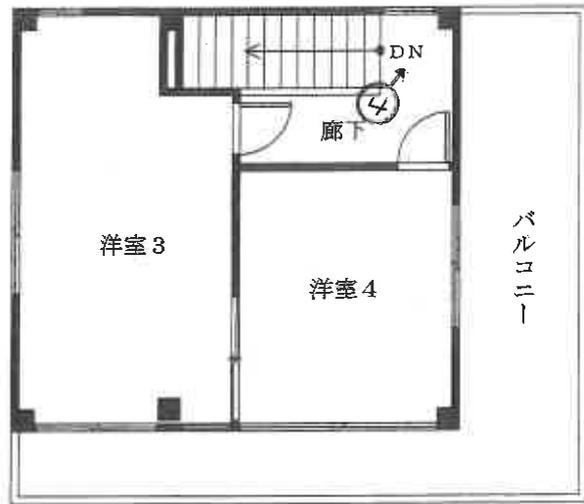
令和7年(ケ)第22号

建物間取図 物件3

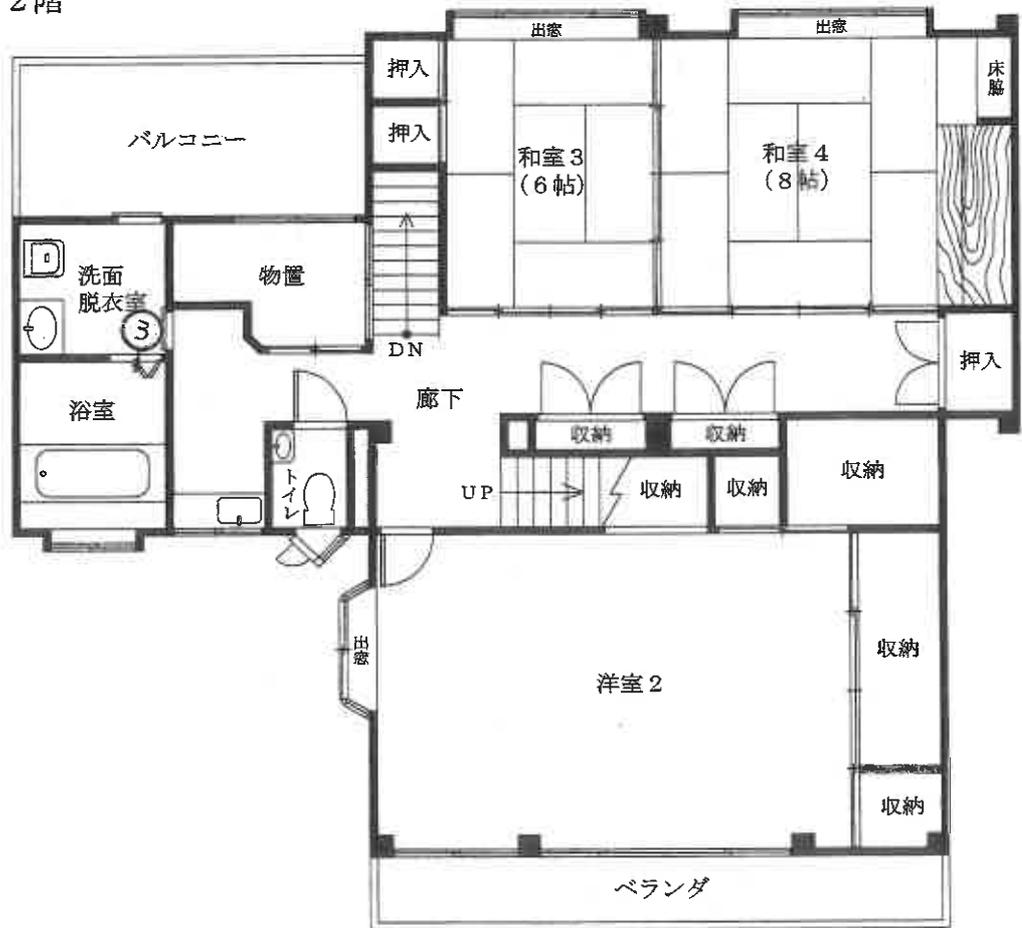
本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/100



3階



2階



令和7年(ケ)第22号

建物間取図 物件3

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

(14 枚目)



写真1

本件建物の
外観



写真2

1階
洋室1



写真3

2階
浴室



写真4

3階
階段付近の
天井の染み
の状況

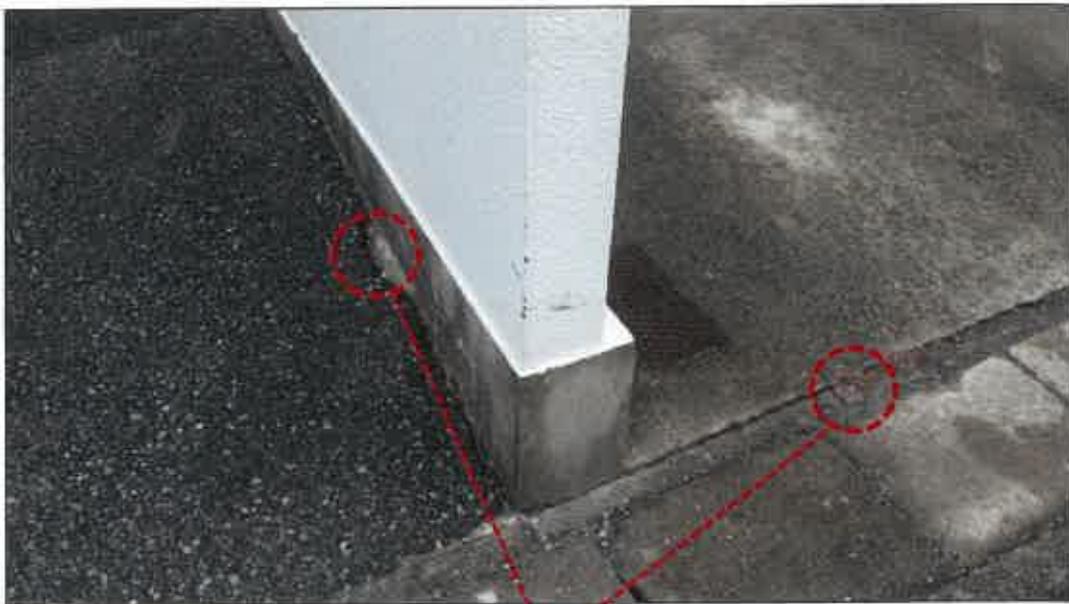


写真5

物件2土地
西側角付近
の状況

境界標



写真6

外壁の剥離
状況

令和7年(ケ)第22号

令和7年12月25日 現地調査

令和8年1月14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

麻 生 篤

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,772,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 649,000円
物件2 (土地)	金 38,000円
物件3 (建物)	金 3,085,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1, 2の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	下関市大字吉母字東条 389番 宅地 195.04m ²	左記に同じ
2	所在地 地積	下関市大字吉母字西条 452番24 宅地 11.36m ²	左記に同じ
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市大字吉母字東条389番地 389番 居宅 鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根3階建 1階 125.04m ² 2階 112.70m ² 3階 34.20m ² 延 271.94m ²	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, 2]

位置・交通	JR山陰本線「梅ヶ峠」駅 南西方 約3.5km 【道路距離】 「吉母港」バス停 北方至近 【道路距離】		
付近の状況	吉母漁港に隣接する一般住宅等が建ち並ぶ既存住宅地域である。現在のところ大きな地価変動要因はなく、今後も現状維持で推移していくものと予測する。		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし 漁港区域、津波災害警戒区域(一部)	
画地条件	規模 間口 奥行	206.40 m ² 約 15 m 約 14 m	形状 接面状況 地勢 ほぼ長方形 四方路 緩傾斜地
接面道路の状況	南側幅員約 6.5m舗装市道、高低差 等高～約1m高い (注1) 西側幅員約 2.2～2.5m舗装市道、高低差 等高～約0.5m高い (注2) 東側幅員約 1.2～1.7m舗装道路、高低差 等高～約1m高い (注3) 北側幅員約 1.8m舗装道路、高低差 約0.5m低い (注3) (注1) 市道 吉見吉母18号線 「建築基準法第42条1項1号道路」 (注2) 市道 吉見吉母11号線 「建築基準法第42条2項道路」 (注3) 建築基準法上の道路に指定されていない。		
土地の利用状況等	物件3建物の敷地として利用されている。		
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管: なし 下水道 : なし (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、通常の費用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 目的土地の南西端の壁が道路にはみ出しており、道路の一部を敷地に取り込んでいる。(土地建物位置関係図の斜線部) ② 目的土地が西側で接面する市道は建築基準法上の道路に該当し、幅員が4m未満であるため建物の再建築等の際には当該市道沿いの一部にセットバックが必要となる場合があることに留意しなければならない。		

特記事項	<p>③【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「吉母浜遺跡」に含まれているため文化財保護法に規定された届出等が必要となる場合があることに留意しなければならない。</p> <p>④【土壌汚染について】 目的土地は、閉鎖登記簿等によると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。</p> <p>⑤北東方の道路の一部を隣接地が取り込んで利用しているようであるが、公図が正確なものではないため詳細は不明である。</p>
------	---

2 建物の概況及び利用状況 [物件3]

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	<p>建築年月日（登記記載） 昭和49年5月25日新築 平成7年8月19日一部取毀、変更、増築</p> <p>経過年数 約 52年</p> <p>経済的残存耐用年数 経済的耐用年数超過</p>
仕 様	<p>構 造：鉄筋コンクリート・鉄骨造</p> <p>屋 根：陸屋根（防水シート）</p> <p>外 壁：ALC、モルタルリシン吹付</p> <p>内 壁：ビニールクロス、木目合板、繊維壁ほか</p> <p>天 井：ビニールクロス、杉木目板ほか</p> <p>床：畳、フローリング、カーペットほか</p> <p>設 備：電気、給排水等</p> <p>その他：オール電化</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 居宅</p> <p>間取り 添付建物間取図参照</p>
品 等	中級中位
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	<p>占有者が居住している。</p> <p>占有権原については現況調査報告書記載のとおり。</p>
特記事項	<p>① 築後約52年経過した建物である。昭和49年に新築後、平成7年に一部取毀、変更、増築が行われている。以下のような損傷箇所等が見られる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階洋室1の壁のクロスに剥がれが見られる。 ・ 2階和室4の畳に軋みが生じている。 ・ 2階浴室の換気扇が故障している。 ・ 2階洗面脱衣室の床が緩くなっており、排水の流れが悪くなっている。 ・ 2階ベランダの外灯が破損している。 ・ 3階洋室3の扉の下部にペットの引っ掻きによる損傷がある。 ・ 外壁にコンクリートの剥離やクラックが生じている。 ・ 玄関付近の手すりに損傷が見られる。 ・ 西側の庇の塩ビ波板が破損している。

特 記 事 項	<p>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。</p> <p>③ 本件目的建物は、昭和48年9月20日〔確認済証番号：2635〕、昭和49年1月22日〔確認済証番号：48〕、平成7年2月8日〔確認済証番号：6〕に建築確認を受けているが、完了検査を受けていない。なお、目的建物は旧耐震基準の建物である。</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	10,700円/m ²	0.96	195.04m ²	0.90	1,803,000円
2	10,700円/m ²	0.96	11.36m ²	0.90	105,000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) -26

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
11,300円/m ²	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	10,700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 : なし

◇地域格差 : 街路・環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 :

	物件1, 2
四方路	1.02
道路への越境	0.99
セットバック	0.95
相乗積	0.96

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3（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況 延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
3	230,000円/m ²	271.94m ²	0.07	4,378,000円

イ 延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： 現況観察により、上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格	土地利用権等割合		土地利用権等価格
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	1,803,000円	0.40	法定地上権	721,000円
2	105,000円	0.40	法定地上権	42,000円
合 計				763,000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	1,803,000円	- 721,000円		1.00	0.60	649,000円
2	105,000円	- 42,000円		1.00	0.60	38,000円
3	4,378,000円	+ 763,000円	1.00	1.00	0.60	3,085,000円
一括価格 (合計)						3,772,000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)ー26)

所 在 : 下関市大字吉母字塩谷323番4
価 格 : 11,300 円/㎡
位 置 : J R山陰本線「吉見」駅 北西方約3.9km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 131 ㎡
供給処理施設 : 上水道がある。
接 面 街 路 : 幅員約2.5m市道に北西側で接面
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅、漁家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

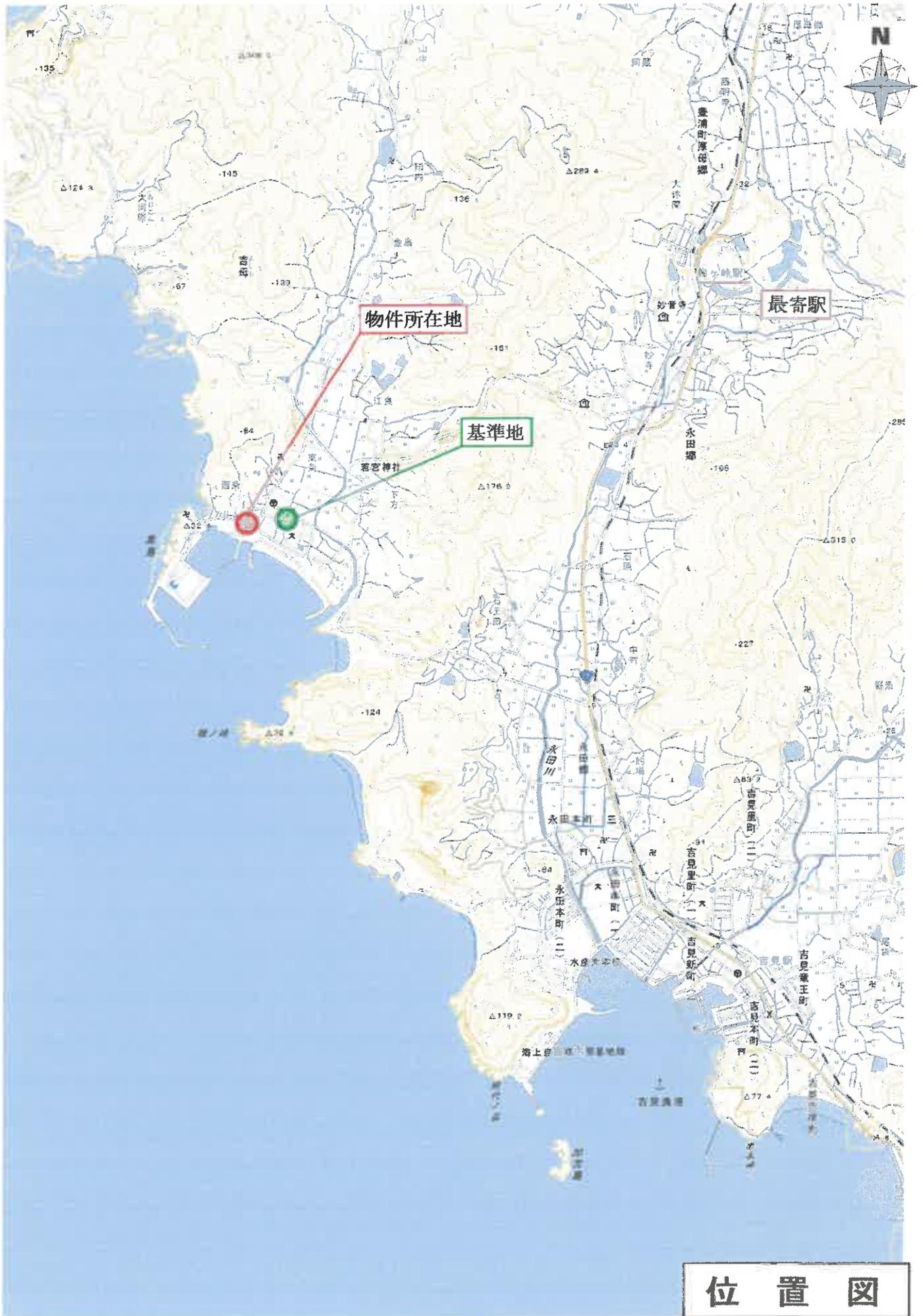
2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1 1,494,591 円
物件2 87,051 円
物件3 9,487,089 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 1/25,000、1/2,500)
- 2 公図写し (法務局備付)
- 3 建物図面・各階平面図写し (法務局備付)
- 4 土地建物位置関係図 (評価人作成)
- 5 建物間取図 (評価人作成)
- 6 現況写真【3枚】



位置図

国土地理院「地形図」
縮尺：約1/25,000



位置図

下関市「白図」
縮尺：約1/2,500



(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。

地番区域見出し

大字吉母

大字吉母

A 大字吉母

請求部	所在	下関市大字吉母字東条		地番	389番	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)		備記事項	
					種類 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。

令和7年11月28日

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：平成7年8月25日

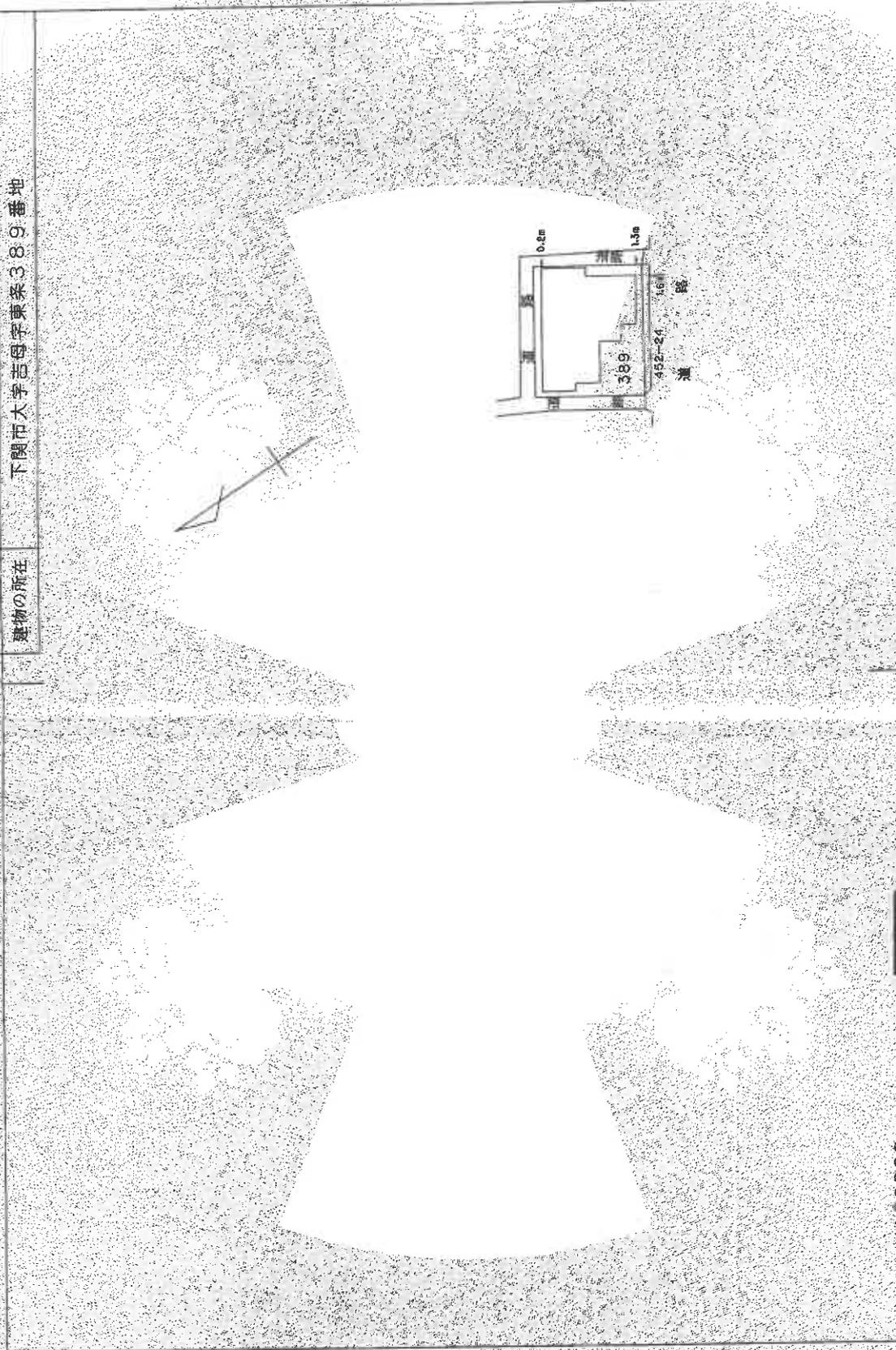
各階平面図

建物図面 (各階平面図) H17.8.25

家屋番号 389番

建物の所在

下関市大字古母字東条389番地



7102206

作製者 土地家屋調査士

(平成7年)

縮尺

申請人

縮尺 500

山口県土地家屋調査士会 用紙

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月28日

山口地方支務局 下関支局

登記官

登記年月日：平成7年8月25日

各階平面図

建築物図面
(各階平面図)

389番

H7.8.25

下関市大字吉母字東条389番地

家屋番号

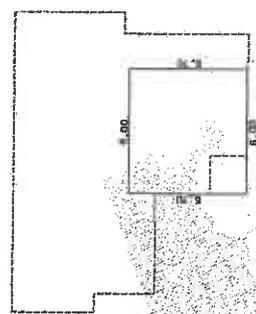
建築物の所在



求積表

4.84 x 4.30 =	20.8120
7.70 x 11.24 =	86.5480
1.02 x 5.24 =	5.3448
合計	112.7048
床面積	112.70

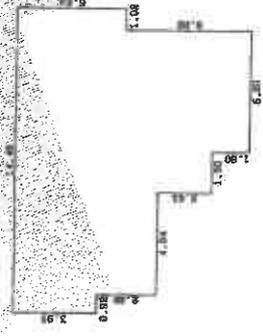
2階



求積表

6.00 x 5.70 =	34.2000
合計	34.2000
床面積	34.20

3階



求積表

0.92 x 3.93 =	3.6156
4.84 x 6.91 =	33.4364
1.30 x 9.44 =	12.2720
5.80 x 11.24 =	65.1920
1.02 x 5.24 =	5.3448
合計	125.0488
床面積	125.04

1階

7102207

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

山口県土地家屋調査士会 用紙

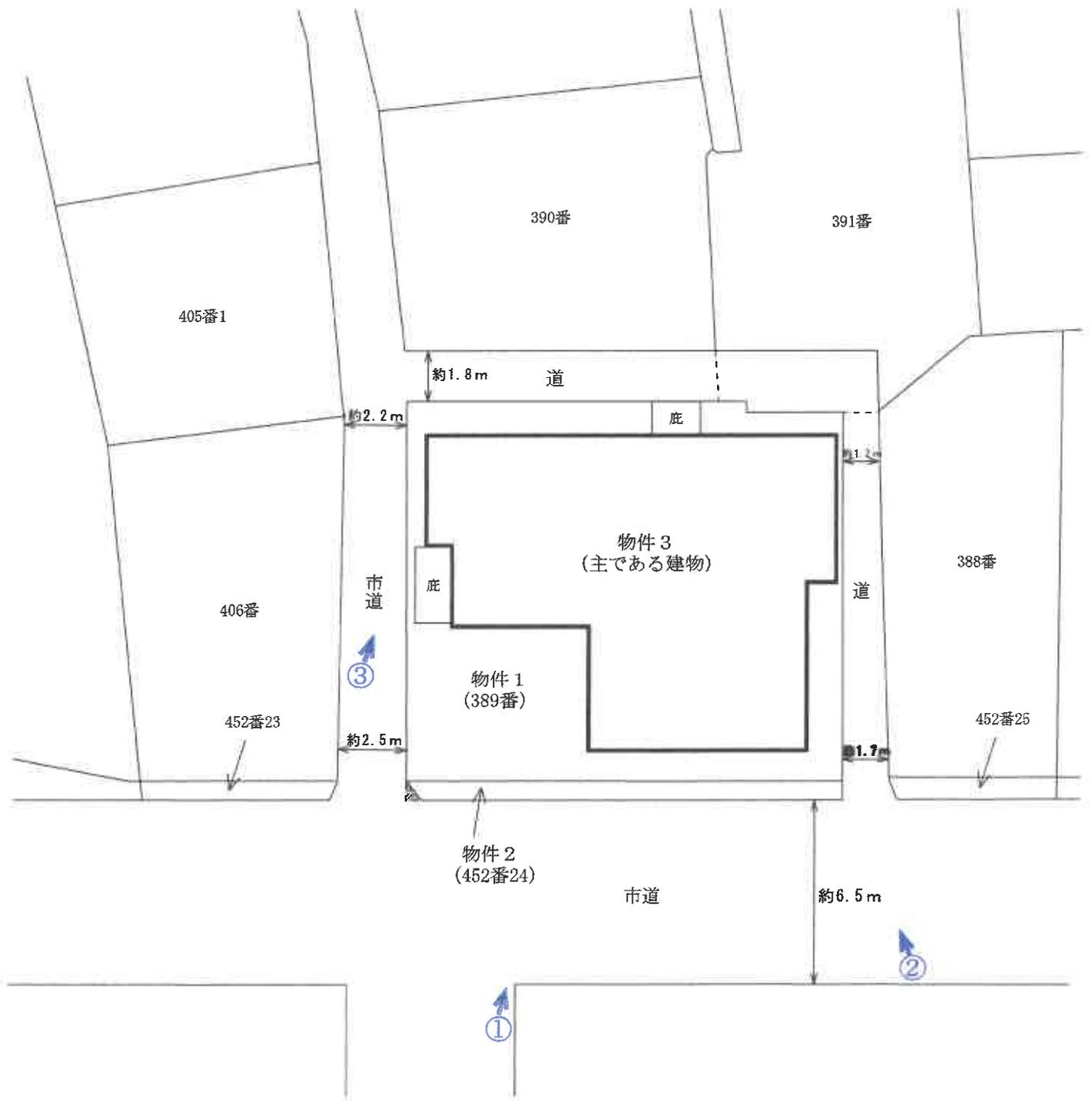
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

令和7年11月28日

山口県方法監査平原支店

登記官



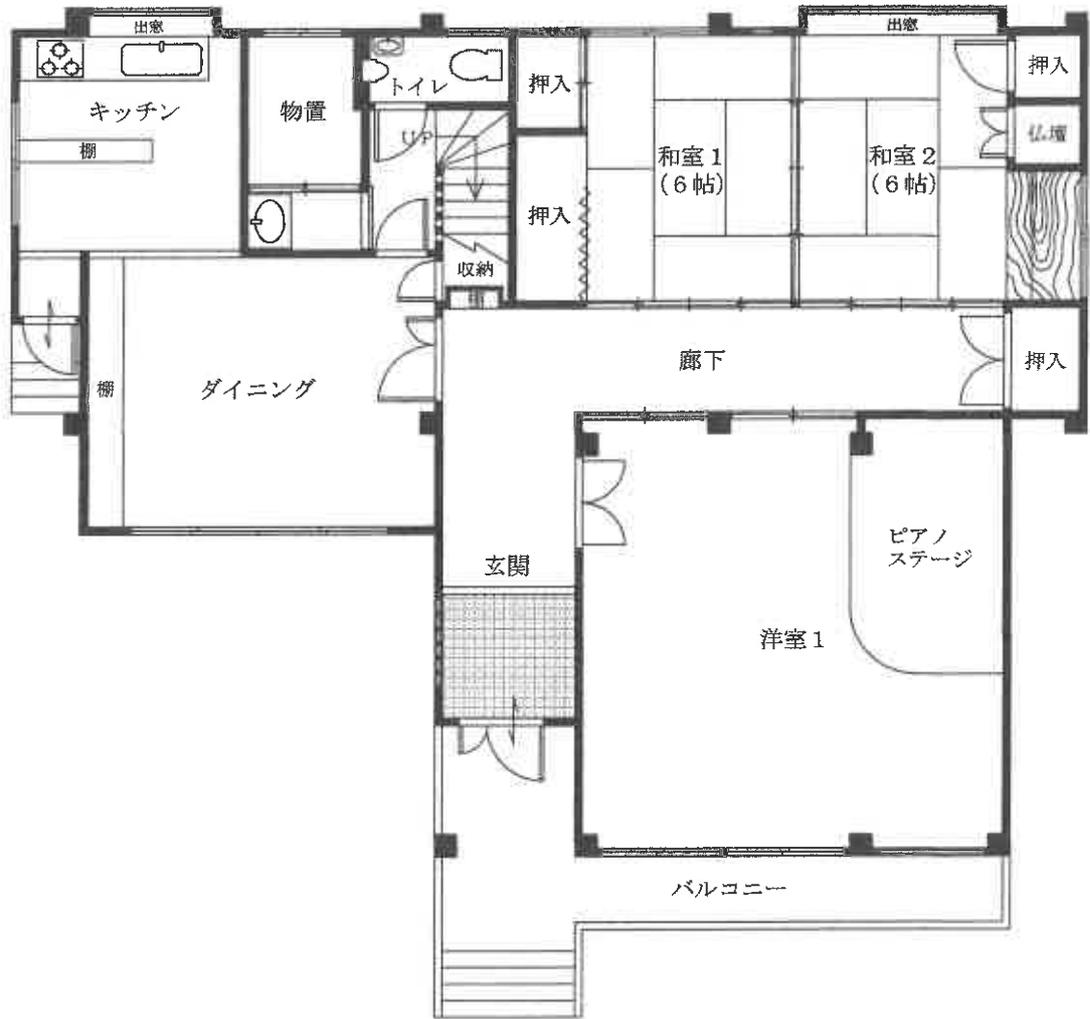
令和7年(ケ)第22号
土地建物位置関係図

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

写真撮影位置



1階



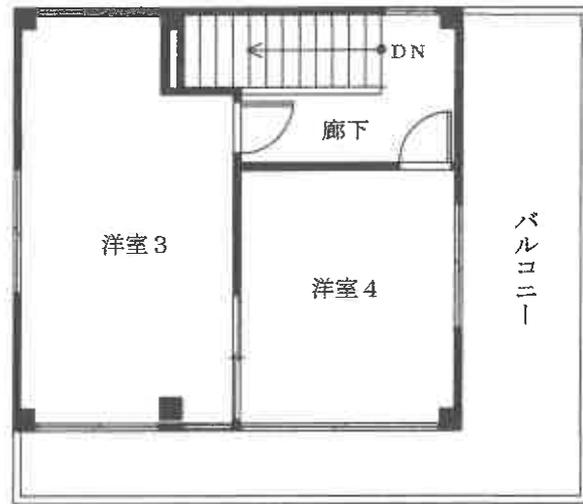
令和7年(ケ)第22号

建物間取図 物件3

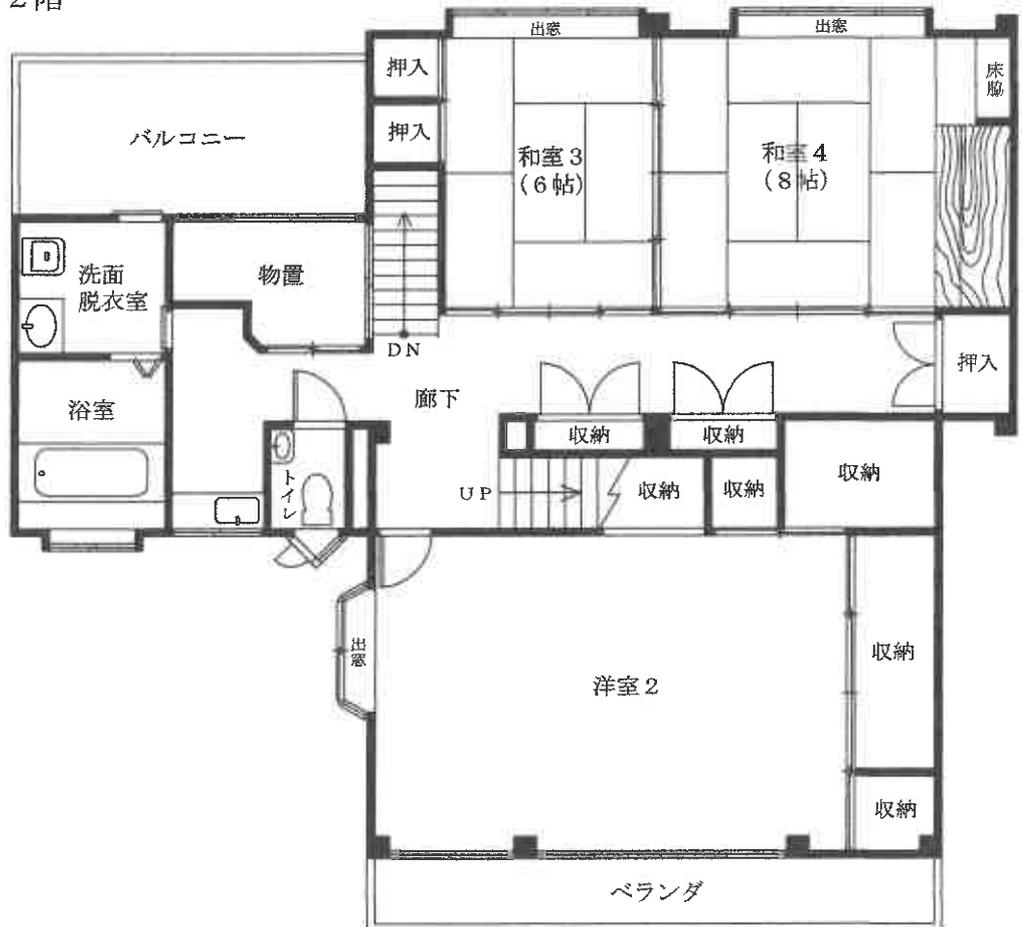
本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/100



3階



2階



令和7年(ケ)第22号

建物間取図 物件3

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

①



②



現況写真

③



現況写真