令和　7年（ケ）第　　3号

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 場　所	令和　8年　4月22日　午前10時00分 山口地方裁判所下関支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　8年　5月13日　午前10時00分 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。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括売却	買受申出保証額（円）	令和６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	28,955,000 23,164,000	一括	5,791,000	430,916	73,660
1	1,983,000				
2	4,495,000				
3	2,636,000				
4	16,254,000				
5	3,587,000				
備考					

11

令和　７年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　下関市岬之町

　　地　　番　　１番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５１．２０平方メートル

２　所　　在　　下関市岬之町

　　地　　番　　１番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４２．７２平方メートル

３　所　　在　　下関市岬之町

　　地　　番　　１番２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０１．０４平方メートル

４　所　　在　　下関市岬之町１番地９、１番地８

　　家屋　番号　　１番９

　　種　　類　　店舗・共同住宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　　１階　３０１．２０平方メートル
　　２階　３０３．４０平方メートル
　　３階　３０３．４０平方メートル
　　４階　３０３．４０平方メートル
　　５階　　４５．９０平方メートル

（現況）

物　件　目　録

所　　在　　下関市岬之町１番地９、１番地２９

種　　類　　店舗・事務所・共同住宅・車庫・倉庫

床　面　積　　１階　約３５６平方メートル

５　所　　在　　下関市岬之町１番地１０

家屋　番号　　１番１０

種　　類　　事務所

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１１４．１２平方メートル
　　２階　１１４．１２平方メートル

（現況）

所　　在　　下関市岬之町１番地１０、１番地２９

種　　類　　店舗・事務所・車庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　約１５０平方メートル
　　２階　約１１６平方メートル

令和　７年（ケ）第　　３号

物　件　明　細　書

令和　８年　３月　３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１～５】
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１～５】
なし

４　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号４】
１階店舗１，１階倉庫２，２０１号室，２０２号室，２０３号室，２０５号室，２０７号室，３０２号室，３０５号室，４０２号室，４０３号室，４０５号室
本件所有者会社が占有している。

１階店舗２
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。

１階倉庫１
喜水社株式会社が占有している。同社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。

１階車庫，１階事務所，１階倉庫３
岡本商店が占有している。同店の賃借権は差押え後に期限が経過している。

２０６号室
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。

３０１号室
Ｃ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。

３０３号室
Ｄ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。

３０６号室
Ｅ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。

３０７号室
Ｆが占有している。同人の賃借権は差押え後に期限が経過している。

４０１号室
Ｇが占有している。同人の賃借権は差押え後に期限が経過している。

４０６号室
Ｈ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。

４０７号室
Ｉ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。

【物件番号５】
１階店舗
Ｊが占有している。同人の賃借権は差押え後に期限が経過している。

１階事務室
喜水社株式会社が占有している。同社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。

１階車庫

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。

２階

本件所有者会社が占有している。

５　その他買受けの参考となる事項

【物件番号５】

Ｊが増築費用を支出した旨主張している。

《　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。

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　　下関市岬之町

　　地　　番　　１番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５１．２０平方メートル

２　所　　在　　下関市岬之町

　　地　　番　　１番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４２．７２平方メートル

３　所　　在　　下関市岬之町

　　地　　番　　１番２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０１．０４平方メートル

４　所　　在　　下関市岬之町１番地９、１番地８

　　家屋　番号　　１番９

　　種　　類　　店舗・共同住宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　　１階　３０１．２０平方メートル
　　２階　３０３．４０平方メートル
　　３階　３０３．４０平方メートル
　　４階　３０３．４０平方メートル
　　５階　　４５．９０平方メートル

（現況）

物　件　目　録

所　　在　　下関市岬之町１番地９、１番地２９

種　　類　　店舗・事務所・共同住宅・車庫・倉庫

床　面　積　　１階　約３５６平方メートル

５　所　　在　　下関市岬之町１番地１０

家屋　番号　　１番１０

種　　類　　事務所

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１１４．１２平方メートル
　　２階　１１４．１２平方メートル

（現況）

所　　在　　下関市岬之町１番地１０、１番地２９

種　　類　　店舗・事務所・車庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　約１５０平方メートル
　　２階　約１１６平方メートル

令和７年（ケ）第３号
令和７年４月２３日受理
令和７年 10 月 20 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

令和　７年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　下関市岬之町

　　地　　番　　１番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５１．２０平方メートル

２　所　　在　　下関市岬之町

　　地　　番　　１番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３４２．７２平方メートル

３　所　　在　　下関市岬之町

　　地　　番　　１番２９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０１．０４平方メートル

４　所　　在　　下関市岬之町１番地９、１番地８

　　家屋　番号　　１番９

　　種　　類　　店舗・共同住宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根５階建

　　床　面　積　　１階　３０１．２０平方メートル
　　２階　３０３．４０平方メートル
　　３階　３０３．４０平方メートル
　　４階　３０３．４０平方メートル
　　５階　　４５．９０平方メートル

５　所　　在　　下関市岬之町１番地１０

令和　７年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

家屋　番号　　１番１０

種　　類　　事務所

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　１１４．１２平方メートル
　　２階　１１４．１２平方メートル

（２　枚目）

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県下関市岬之町１６番１０号付近
土地	物件１～３
現況地目	■宅地（物件１～３）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	■１４条地図のとおり　■地積測量図のとおり ■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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者　□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。 □「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	
建物	物件４
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：店舗、事務所、共同住宅 □構　造： ■床面積：１階　約３５６平方メートル
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	■建物所有者　■その他の者 上記の者が本建物を　店舗・事務所・倉庫・車庫・共同住宅　として使用している。 ■「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

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県下関市岬之町１６番１０号付近
土地	物件１～３
現況地目	■宅地（物件１～３）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	■１４条地図のとおり　■地積測量図のとおり ■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 □
占有者及び占有状況	■土地所有者　□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。 □「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	
建物	物件５
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：店舗、事務所 ■構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺 ■床面積：１階　約１５０平方メートル ２階　約１１６平方メートル
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	■建物所有者　■その他の者 上記の者が本建物を　店舗、事務所　として使用している。 ■「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

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
4	□全部 ■１階店舗１ 所有者	□居 □事 □店 ■倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	所有者が動産を置いて占有している。
4	□全部 ■１階店舗２ A	□居 □事 ■店 □倉 □他	H19-5-16 自 R7-7-1 至 R9-6-30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 48,000 円 ■敷　□保 144,000 円	店舗名：鮮圭
4	□全部 ■１階倉庫１ 喜水社 株式会社	□居 □事 □店 ■倉 □他	H30-4-1 自 R6-4-1 至 R8-3-31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 35,000 円 □敷　■保 18,000 円	
4	□全部 ■１階車庫 岡本商店	□居 □事 □店 □倉 ■他	不明 自 R7-7-1 至 R8-6-30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 32,000 円 □敷　□保 円	・占有状況：車庫 ・占有開始時期につき、管理会社（株式会社エミアス）及び占有者は、約40年前であると述べている。
4	□全部 ■１階倉庫２ 所有者	□居 □事 □店 □倉 ■他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	所有者が空室の状態で占有している。
4	□全部 ■１階事務所 岡本商店	□居 ■事 □店 □倉 □他	不明 自 R7-7-1 至 R9-6-30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 48,000 円 ■敷　□保 400,000 円	・共益費：月 1,500 円 ・占有開始時期につき、管理会社（株式会社エミアス）及び占有者は、約40年前であると述べている。

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
4	□全部 ■1階倉庫3 岡本商店	□居 □事 □店 ■倉 ■他	不明 自 R7-7-1 至 R9-6-30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 19,800円 □敷　□保 円	占有状況：倉庫・車庫
4	□全部 ■201号室 所有者	□居 □事 □店 □倉 ■他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	所有者が空室の状態で占有している。
4	□全部 ■202号室 所有者	□居 □事 □店 □倉 ■他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	所有者が空室の状態で占有している。
4	□全部 ■203号室 所有者	□居 □事 □店 □倉 ■他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	所有者が空室の状態で占有している。
4	□全部 ■205号室 所有者	□居 □事 □店 □倉 ■他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	所有者が空室の状態で占有している。
4	□全部 ■206号室 B	□居 □事 ■店 □倉 □他	不明 自 R7-7-1 至 R9-6-30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 40,000円 ■敷　□保 105,000円	共益費：月3,000円 WC管理料：月1,000円

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
4	□全部 ■207号室 所有者	□居 □事 □店 □倉 ■他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	所有者が空室の状態で占有している。
4	□全部 ■301号室 C	■居 □事 □店 □倉 □他	H27-7-1 自 R7-7-1 至 R9-6-30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 35,000円 ■敷　□保 90,000円	共益費：月3,000円
4	□全部 ■302号室 所有者	□居 □事 □店 □倉 ■他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	所有者が空室の状態で占有している。
4	□全部 ■303号室 D	■居 □事 □店 □倉 □他	H20-1-13 自 R7-1-13 至 R9-1-12	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 33,000円 ■敷　□保 99,000円	共益費：月3,000円
4	□全部 ■305号室 所有者	□居 □事 □店 □倉 ■他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	所有者が空室の状態で占有している。
4	□全部 ■306号室 E	■居 □事 □店 □倉 □他	H28-8-28 自 R6-8-28 至 R8-8-27	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 35,000円 ■敷　□保 35,000円	共益費：月3,000円

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
4	□全部 ■307号室 F	■居 □事 □店 □倉 □他	H12-12-1 自 R7-7-1 至 R9-6-30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 30,000円 ■敷　□保 90,000円	共益費：月3,000円
4	□全部 ■401号室 G	■居 □事 □店 □倉 □他	H1-8-1 自 R7-7-1 至 R9-6-30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 35,000円 ■敷　□保 105,000円	共益費：月3,000円
4	□全部 ■402号室 所有者	□居 □事 □店 □倉 ■他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	所有者が空室の状態で占有している。
4	□全部 ■403号室 所有者	□居 □事 □店 □倉 ■他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	所有者が空室の状態で占有している。
4	□全部 ■405号室 所有者	□居 □事 □店 □倉 ■他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	所有者が空室の状態で占有している。
4	□全部 ■406号室 H	■居 □事 □店 □倉 □他	H17-4-1 自 R7-4-1 至 R9-3-31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 30,000円 ■敷　□保 90,000円	共益費：月3,000円

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原

物件番号	占有範囲 占有者	占有状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見　等 占有開始 現在の契約	占有権原	貸主	更新種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等　等 執行官の意見
4	□全部 ■407号室 I	■居 □事 □店 □倉 □他	H25-7-1 自 R7-7-1 至 R9-6-30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 30,000円 ■敷　□保 30,000円	共益費：不明
5	□全部 ■1階店舗 J	□居 □事 ■店 □倉 □他	S57（月日不詳） 自 R7-7-1 至 R9-6-30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 48,000円 ■敷　□保 134,000円	店舗名：太平楽 占有範囲：1階北側 （間取図赤枠部分） 共益費：月3,000円
5	□全部 ■1階事務室 喜水社 株式会社	□居 ■事 □店 □倉 □他	H27-12-1 自 R6-3-4 至 R8-3-3	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月　□年 30,000円 □敷　□保 円	占有範囲：1階南側 （間取図緑枠部分）
5	□全部 ■1階車庫 A	□居 □事 □店 □倉 ■他	不明 自 R7-7-1 至 R9-6-30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月　□年 10,500円 □敷　□保 円	占有状況：車庫（駐車場）
5	□全部 ■2階 所有者	□居 □事 □店 □倉 ■他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	■所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	所有者が空室の状態で占有している。
	□全部 □	□居 □事 □店 □倉 □他	・　・ 自　・　・ 至　・　・	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月　□年 円 □敷　□保 円	

※　チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者会社代理人弁護士	1　物件４建物の店舗１、倉庫２、２０１号室、２０２号室、２０３号室、２０５号室、２０７号室、３０２号室、３０５号室、４０２号室、４０３号室、４０５号室は、いずれも所有者が空室の状態で占有しています。 2　物件５建物の２階は、所有者が空室の状態で占有しています。 （令和７年１０月３日口頭聴取）
■A（占有者）	1　物件４建物の店舗２は私が賃借しており、「鮮圭」という名称の料理店を営業しています。 2　物件５建物１階の車庫を「鮮圭」の駐車場として賃借しています。 3　物件４建物は全体的に老朽化しており、壁や床に亀裂が生じている箇所が多数あるほか、外壁の一部が剥離して崩落している箇所もあります。 4　本件建物の西側の水路の満ち干により、徐々に土が流失し地盤が沈下していると思われます。そのため、物件４建物には傾きや歪みが生じており、物件４建物の前の歩道との間のコンクリートにも亀裂ができています。 （令和７年１０月７日口頭聴取）
■喜水社株式会社（占有者）従業員	1　物件４建物の倉庫１は、当社の倉庫・資材置場として賃借しています。 2　物件５建物の１階南側部分（間取図緑枠部分）を、当社の事務所として賃借しています。 3　物件４建物の倉庫１の西側（水路側）の出入口の戸の建て付けが悪く、開閉しづらくなっています。 （令和７年１０月７日口頭聴取）
■岡本商店（占有者）従業員	1　物件４建物１階事務所を当社の事務所として、車庫を当社の車庫として、物件４建物北西側の倉庫３を当社の倉庫・車庫として賃借しています。 2　本件建物は、４０年ほど前から借りています。 3　潮の満ち干の影響で建物の地盤の土が徐々に流出しているため、借りている車庫や事務所、倉庫３の床が沈下し、床のコンクリートが破損しています。 　約２０年前の台風による高潮で浸水被害にも遭っています。 （令和７年１０月７日口頭聴取）
■B（占有者）	1　物件４建物の２０６号室を店舗として賃借していますが、建物が老朽化しており、窓の開閉がしづらくなっています。 （令和７年１０月７日口頭聴取）
■C（占有者）	1　物件４建物の３０１号室を居宅として賃借し、居住しています。 （令和７年１０月７日口頭聴取）
■D（占有者）	1　物件４建物の３０３号室を居宅として賃借し、居住しています。 2　浴室前の床板が腐食しています。 （令和７年１０月７日口頭聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等
■E（占有者）	1　物件４建物の３０６号室を賃借し、居住しています。 2　ベランダ側の窓が開きにくくなっています。片方の窓は何とか開きますが、片方の窓はまったく開きません。 （令和７年１０月７日口頭聴取）
■F（占有者）	1　物件４建物の３０７号室を賃借し、居住しています。 2　換気扇や台所の電気が壊れています。 （令和７年１０月７日口頭聴取）
■G（占有者）	1　物件４建物の４０１号室を賃借し、居住しています。 2　雨漏りがある箇所があります。 （令和７年１０月７日口頭聴取）
■H（占有者）	1　物件４建物の４０６号室を賃借し、居住しています。 2　トイレの横の押入れの天井が壊れて穴が開いています。 そのほか、水道の蛇口が動かないなど、不具合がいろいろあります。 （令和７年１０月７日口頭聴取）
■J（占有者）	1　昭和５７年から物件５建物１階北側部分を賃借し、「太平楽」という名称の料理店を営業しています。 2　厨房部分を増築し、増築費用として約３００万円を私が負担しました。 3　「太平楽」の駐車場として、物件５建物の南側に隣接する土地（目的外土地）を賃借しています。 （令和７年１０月７日口頭聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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　物件４建物は、壁に亀裂が生じている箇所が多数あり、１階部分には、床面が沈下して床のコンクリートが破損している箇所がある。また、３階及び４階の居室には雨漏りの形跡がある居室が複数あり、押入れの天井が破損し、穴が開いている居室も複数あるなど老朽箇所が多く見受けられる。

３　物件５建物は昭和９年に建築された建物であり、外壁が破損している箇所がある。

４　物件４建物及び物件５建物の占有者及び占有状況は、５枚目～９枚目の「占有者及び占有状況」に記載したとおりである。

５　物件４建物の３０５号室、４０５号室、４０７号室は、居室内への立ち入りを行うことができなかったため、これら各居室の実際の間取りが、間取図の記載と異なる可能性があるほか、各居室内の状態も不明である。

６　現地での概測の結果、本件建物の形状は、概ね１４条地図のとおりであると思われる。

７　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。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
７年４月２４日（木）	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
７年４月２４日（木） ９：３０～９：３１	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等交付請求
７年４月２４日（木） １０：１５～１０：５５	物件所在地	物件確認、写真撮影、山本雅義から聞き取り（口頭）
７年４月２４日（木） １４：３８～１４：４８	執行官室	管理会社から聞き取り（電話）
７年４月２４日（木） １６：２５～１６：２８	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４月２８日（月）	執行官室	管理会社に照会書送付（郵送）
７年９月１６日（火）	執行官室	評価人に間取図交付 現況調査日時通知書・照会書郵送
７年９月２４日（水）	執行官室	現況調査日時通知書・照会書郵送
７年１０月３日（金） ９：５５～１０：１５	所有者代理人弁護士事務所（下関市観音崎町）	所有者代理人弁護士から聞き取り、物件４・５各建物の一部の鍵を借用
７年１０月７日（火） ９：３０～１２：２０ １２：５０～１４：００	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、占有者から聞き取り（口頭）
７年１０月１０日（金） １３：３０～１３：３５	所有者代理人弁護士事務所（下関市観音崎町）	借用した鍵を返却

（特記事項）

■　令和７年１０月１０日

物件４建物の倉庫２、３０２号室、４０３号室、物件５建物２階の一部は施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて各室内に立ち入った。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

請求部分	所在	下関市岬之町					地番	1番29	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	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	平成28年2月8日			備付年月日(原図)	平成28年2月17日		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。

縮小（A3→A4）

令和7年4月24日
山口地方法務局下関支局
登記官

[redacted]

請求番号：18-1
(1/1)

（14 枚目）

公用

公用

登記年月日： 平成28年2月17日

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4月24日　山口地方法務局下関支局　登記官

地積測量図

地番	1－10
土地の所在	下関市岬之町

平成27年10月23日測量
測地：世界測地系（Ⅷ系）

地番 1-10

測点	標識	X	Y	辺長
10149		-226574.209	-113923.299	16.870
3785	新設金属標	-226590.722	-113919.843	7.852
10151		-226592.370	-113927.521	16.801
10150		-226576.558	-113933.202	10.177
倍積	302.413207			
面積	151.20660		地積 151.20	㎡

基準点座標リスト

測点	種別	X	Y	標識
047	4級基準点	-226561.476	-113922.851	新設金属標
191	4級基準点	-226557.225	-113907.514	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、国土調査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　$A = 1/2\Sigma X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$

・永続性のある境界標識

作業機関　[redacted]　[redacted]　縮尺 1/250

請求番号：18-2

(15 [redacted])

[redacted]

[redacted]（A3－A4）

公用

登記年月日：平成28年2月17日

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4月24日　山口地方法務局下関支局　登記官

地積測量図

地番　1－9

土地の所在　下関市岬之町

平成27年10月23日測量
測地：世界測地系（Ⅲ系）

地積 1/50

測点	標識	X	Y	辺長
3782	新設金属鋲	-226542.337	-113929.971	32.163
10149		-226574.209	-113923.299	10.117
10150		-226576.558	-113933.202	6.88
10152		-226569.895	-113934.921	25.983
3784	新設金属鋲	-226544.472	-113940.290	10.537
倍積	685.457748			
面積	342.72887		地積 342.72	㎡

基準点座標リスト

測点	種別	X	Y	標識
047	4級基準点	-226561.476	-113922.851	新設金属標
048	4級基準点	-226531.712	-113932.116	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　$A = 1/2\Sigma X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$

・永続性のある境界標識

作業機関　[redacted]

[redacted]

縮尺　1/250

（平成27年12月1日作成）

[redacted]

（A3—A4）

請求番号：18-3

公用

登記年月日： 平成28年2月17日

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4月24日　山口地方法務局下関支局　登記官

地積測量図

地番	1－29
土地の所在	下関市岬之町

平成２７年１０月２３日測量
測地：世界測地系（Ⅱ系）

地番 1-29

測点	種別	X	Y	辺長
3784	新設金属鋲	-226544.472	-113940.290	25.983
10152	[illegible]	-226569.895	-113934.921	6.811
10150	[illegible]	-226576.558	-113933.202	16.807
10151	[illegible]	-226592.370	-113927.521	3.618
3791	新設金属鋲	-226593.129	-113931.059	9.471
3793	新設金属鋲	-226584.397	-113934.729	2.490
3794	新設金属鋲	-226582.060	-113935.590	5.379
3795	新設金属鋲	-226576.949	-113937.268	6.395
3796	新設金属鋲	-226570.776	-113938.942	25.983
3783	新設金属標	-226545.353	-113944.311	4.116
倍積	402.085289			
面積	201.04264		地積 201.04	㎡

基準点座標リスト

測点	種別	X	Y	標識
046	4級基準点	-226594.735	-113898.327	新設金属標
047	4級基準点	-226561.476	-113922.851	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　$A = 1/2\Sigma X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$

永：永続性のある境界標識

作業機関	[redacted]	調査機関	[redacted]	縮尺 1/500

[redacted]

（A3→A4）

請求番号：18-4

公用

登記年月日：昭和43年8月14日

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4月24日　山口地方法務局下関支局　登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	1-9
建物の所在	下関市岬之町 1-9

B 各階平面図

1階

1階床面積
½(9.16+9.56)×4.45＝41.6720
27.15×9.56＝259.5240
合計 301.2080
≒301.2000

2～4階同型

2-4階床面積
½(9.16+9.56)×4.45＝41.6720
27.38×9.56＝261.7528
合計 303.4248
≒303.4000

5階

5階床面積
½(2.80+3.20)×4.45＝13.3500
3.35×3.20＝10.7200
7.30×2.80＝21.9400
合計 45.9100

A 建物図面

作製年月日	昭和四拾三年八月八日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

S43.8.14

2101426

縮尺	B 1/300	A 1/600

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

[redacted]

[redacted]

請求番号：18-5

公用

登記年月日：昭和41年9月12日

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4月24日　山口地方法務局下関支局　登記官

建物平面図

家屋番号	1～10
建物の所在	下関市岬之町 1－10

イ 15.58 × 6.45 = 100.491
ロ 7.37 × 1.85 = 13.6345
計 114.1255 m²

ハ 15.58 × 6.45 = 100.491
ホ 7.37 × 1.85 = 13.6345
計 114.1255 m²

作製年月日	昭和四拾壱年九月弐日
作製者	[redacted]

[redacted]

[redacted]

2101427

縮尺	1/200	1/500

9 官 278 B4 台湾用紙

(A3－V4)

(19 [redacted])

請求番号：18-6

令和７年(ケ)第３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1/250

③

※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向

（20 枚目）

⑩

1階　概測床面積：約356㎡

2階

令和７年(ケ)第３号

建物間取図　物件４

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1/200

※ 評価人作成図面

○ 写真撮影位置方向

3階

4階

令和７年(ケ)第３号

建物間取図　物件４

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1/200

※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向 … 記載省略

（22枚目）

5階

令和７年(ケ)第３号

建物間取図　物件４

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1/200

※ 評価人作成図面

（23 枚目）

1階　　概測床面積：約150㎡

令和７年(ケ)第３号

建物間取図　物件５

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

２階　概測床面積：約116㎡

令和７年(ケ)第３号

建物間取図　物件５

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

写真１

物件４建物の外観

写真２

物件５建物の外観

写真３

物件４、５建物の増築部分の外観

写真４
物件４建物　１階
店舗１

写真５

物件４建物　１階
店舗２

写真６

物件４建物　１階
倉庫１

写真７

物件４建物　１階
車庫

写真８

物件４建物　１階
倉庫２

写真９

物件４建物　１階
事務所

写真１０

物件４建物　１階
倉庫３

写真１１

物件４建物　２階
事務所（２０２号室）

写真１２

物件４建物　２階
事務所（２０６号室）

写真１３

物件４建物　４階
４０１号室　キッチン

写真１４

物件４建物　４階
４０１号室　和室２

写真１５

物件４建物　４階
４０１号室　浴室

写真１６

物件４建物　４階
４０２号室　キッチン

写真１７

物件４建物　４階
４０２号室　和室１から和室２方向を撮影

写真１８

物件４建物　４階
４０２号室　浴室

写真１９

物件５建物　１階
事務室１

写真２０

物件５建物　１階
車庫

写真２１

物件５建物　１階
店舗

写真２２

物件５建物　１階
太平楽　厨房

写真２３

物件５建物　２階
事務室３から事務室４方向を撮影

令和７年（ケ）第３号
令和7年10月7日　　現地調査
令和7年10月28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　28,955,000円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　1,983,000円
物件２（土地）	金　4,495,000円
物件３（土地）	金　2,636,000円
物件４（建物）	金　16,254,000円
物件５（建物）	金　3,587,000円

１　一括価格は、物件１～５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１～３の土地の内訳価格は物件４，５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４，５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。

５　本件は、賃貸借に供されている収益物件であるが建物の経過年数が約57年超と古く、適正な収益力の把握が困難であるため収益還元法は適用しない。

第３　目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	下関市岬之町 1番10 宅地 151.20㎡	左記に同じ
2	所在 地番 地目 地積	下関市岬之町 1番9 宅地 342.72㎡	左記に同じ
3	所在 地番 地目 地積	下関市岬之町 1番29 宅地 201.04㎡	左記に同じ
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市岬之町1番地9、1番地8 1番9 店舗・共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根 ５階建 １階　301.20㎡ ２階　303.40㎡ ３階　303.40㎡ ４階　303.40㎡ ５階　45.90㎡ 延　1,257.30㎡	下関市岬之町1番地9、1番地29 店舗・事務所・共同住宅 １階　約 356㎡（概測） ２階　303.40㎡ ３階　303.40㎡ ４階　303.40㎡ ５階　45.90㎡ 延　1,312.10㎡（概測）
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市岬之町1番地10 1番10 事務所 木造スレート葺２階建 １階　114.12㎡ ２階　114.12㎡ 延　228.24㎡	下関市岬之町1番地10、1番地29 店舗・事務所 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　約 150㎡（概測） ２階　約 116㎡（概測） 延　266㎡（概測）

番号	特記事項
4，5	目的建物は、建物図面と一部形状が相違しており、未登記の増築部分があるため現地で概測を行った結果、概測数量を採用した。（添付建物間取図参照）

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１～３］

位置・交通	ＪＲ山陽本線「下関」駅 東方 約1.2km 【道路距離】 「入江口」バス停 南東方 約160m 【道路距離】	
付近の状況	国道９号南側の幹線道路沿いに店舗、事務所、中高層共同住宅等が建ち並ぶ臨海の商業地域である。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 商業地域 ８０％ ４００％ 準防火地域 駐車場整備地区
画地条件	規模 694.96 ㎡　形状 台形 間口 約 50 m　接面状況 角地 奥行 約 14.5 m　地勢 平坦	
接面道路の状況	東側幅員約 21m舗装道路、高低差 等高 (注1) 北側幅員約 11m舗装道路、高低差 等高 (注2) (注1) 市道認定なし 東部臨港道路〔建築基準法上の道路ではない〕 (注2) 市道認定なし 下関市所有の公衆用道路 〔建築基準法上の道路ではない〕	
土地の利用状況等	物件４，５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（公共下水道との接続はしていない） (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下関市港湾局施設課で確認したところ目的土地が東側で接面する道路は臨港道路である。当該道路は建築基準法上の道路に該当しないため建物等の建築にあたっては建築基準法第43条2項2号の許可が必要となる。 ②目的土地は、高潮浸水想定区域（浸水深0.5m以上～3m未満）に入っている。	

特　記　事　項	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の範囲外である。 ④【土壌汚染について】 目的土地は、閉鎖登記簿等によると古くからの雑種地及び宅地であり、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４］

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）　昭和43年8月7日新築 経過年数　約　57 年 経済的残存耐用年数　経済的耐用年数超過
仕　　様	構　造：鉄筋コンクリート造 屋　根：陸屋根（シート防水）、波型スレート 外　壁：タイル、サイディングボード、亜鉛メッキ鋼板ほか 内　壁：ビニールクロス、モルタル塗装、繊維壁ほか 天　井：モルタル吹付、ビニールクロスほか 床　：Ｐタイル、タイルカーペット、フローリング、畳ほか 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　店舗・事務所・共同住宅 間取り　添付建物間取図のとおり
品　　等	中級
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	賃借人が店舗・事務所・共同住宅等として使用している。 占有権原については現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	①築後約57年が経過する建物である。下記の損傷箇所等があり、経年以上に老朽化していると判定される。 ・壁や床に亀裂が生じている箇所が多数見られ、外壁や軒先の一部が剥落している箇所がある。 ・目的建物東側の歩道との間のコンクリートに亀裂が生じており、地盤との間に隙間が生じている。目的建物の下の土が流出し徐々に地盤沈下している可能性がある。 ・１階の車庫や倉庫３の床が沈下し土間コンクリートが破損して窪みが生じている。なお、車庫入口のシャッターが老朽化により閉まらなくなっている。 ・窓や扉が開閉困難になっている部屋が複数ある。 ・２階のトイレは水道の詰まりのため使用禁止となっている。 ・３階301号のトイレの壁のタイルが剥落しており、和室２の壁には剥がれが見られる。また、303号の浴室前の床や扉が湿気で腐食している。

特　記　事　項	・４階401号、403号、406号の部屋には雨漏りがある。403号の浴室のタイルが剥落し、406号の押入の天井板が雨漏りによって破損している。 ・目的建物の１階は約20年前の台風で高潮による浸水被害を受けている。 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て現地調査を行った結果、飛散性吹付材等が使用されている可能性は低いが、建築年等に鑑みて成形材等にアスベストを含有している可能性を否定できない。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。 ③ 目的建物は、昭和42年11月27日に建築確認（確認済証番号：第2029号）を受けた旧耐震基準の建物であり、完了検査は受けていない。なお、未登記増築部分の建物の遵法性については不明である。 ④ ３階305号、４階405号、407号については、室内に立入りが出来なかったため内部の状態は不明であり、現況が間取図の記載と一部相違する可能性がある。

［物件５］

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）　昭和9年9月1日新築 経過年数　約　91 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：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：サイディングボード 内　壁：木目合板、塗装石膏ボートほか 天　井：木目合板、ジプトーンほか 床　：フローリング、長尺塩ビシート、タイルカーペットほか 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　店舗・事務所 間取り　添付建物間取図のとおり
品　　等	中級
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	賃借人が店舗・事務所として使用している。 占有権原については現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	①築後約91年が経過する古い建物である。下記の損傷箇所等があり、経年相応に老朽化している。 ・屋根の亜鉛メッキ鋼板が全体的に錆びて変色している。 ・２階事務室４の東側の窓下の壁にひび割れが生じている。また、鳥が侵入した形跡があり、汚損が見られた。 ②目的建物については、建築年等に鑑みればアスベストの使用はないが、増改築部分の成形材等にアスベストを含有している可能性を否定できない。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。 ③目的建物は、建築基準法制定以前の建物である。増築部分は平成6年5月27日に建築確認（確認済証番号：第583号）を受けているが、完了検査は受けていない。

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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価補正 エ	共有持分 オ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	75,900円／㎡	0.96	151.20㎡	0.60		6,610,000円
2	75,900円／㎡	0.96	342.72㎡	0.60		14,983,000円
3	75,900円／㎡	0.96	201.04㎡	0.60		8,789,000円
				合 計		30,382,000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。

地価公示　　下関 5－18

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
122,000円／㎡	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{164}$	75,900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：形状、二方路
◇地域格差　：街路・環境・行政的条件格差等を考慮した。

イ　個別格差：物件１～３は一体地

	物件１～３
角　地	1.01
水路隣接	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４，５（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
4	250,000円／㎡	1,312.10㎡	0.05	16,401,000円
5	185,000円／㎡	266㎡	0.03	1,476,000円
			合 計	17,877,000円

イ 延床面積： それぞれ概測数量を採用した。

ウ 現価率：

【物件４】
現況観察により、上記のとおり査定した。

【物件５】
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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
1	6,610,000円	0.50	法定地上権	3,305,000円
2	14,983,000円	0.50	法定地上権	7,492,000円
3	8,789,000円	0.50	法定地上権	4,395,000円
		合 計		15,192,000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50％と査定した。

ウ　物件４，５建物の土地利用権等価格の査定

建物の建築面積により按分して土地利用範囲割合を求め、各目的建物の土地利用権等価格を次の通り査定した。

物件番号	建築面積 a	土地利用範囲割合 c＝ a ÷ b	土地利用権等価格 ①ウの合計 × c
4	356 ㎡	0.7036	10,689,000円
5	150 ㎡	0.2964	4,503,000円
合 計	b 506 ㎡	≒ 1.0000	15,192,000円

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 ア （1①カ，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	6,610,000円	－ 3,305,000円		1.00	0.60	1,983,000円
2	14,983,000円	－ 7,492,000円		1.00	0.60	4,495,000円
3	8,789,000円	－ 4,395,000円		1.00	0.60	2,636,000円
4	16,401,000円	＋ 10,689,000円	1.00	1.00	0.60	16,254,000円
5	1,476,000円	＋ 4,503,000円	1.00	1.00	0.60	3,587,000円
一括価格（合 計）						28,955,000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　地価公示価格　　（　下関 5－18　　）

所　　在	：	下関市細江町１丁目7番11外　「細江町1-1-5」
価　　格	：	122,000 円/㎡
位　　置	：	ＪＲ山陽本線「下関」駅 東方約1.2km
価格時点	：	令和7年1月1日
地　　積	：	402 ㎡
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36m国道に南側で接面、背面道あり
用途指定等	：	商業地域（建ぺい率80%、容積率600%）、防火地域
地域の概要	：	中高層の事務所ビルが多い国道沿いの商業地域

２　固定資産税評価額　　（令和　7　年度）

物件１	7,899,897	円	物件４	24,308,394	円	
物件２	17,906,434	円	物件５	419,719	円	(228.24㎡)
物件３	10,503,937	円	〃	208,854	円	(15.30㎡)

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

国土地理院「地形図」
縮尺：約1/12,500

位　置　図

下関市「白図」
縮尺：約1/2,500

請求部分	所在	下関市岬之町				地番	1番29		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	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	平成28年2月8日			備付年月日(原図)	平成28年2月17日	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。

令和7年2月10日

[redacted]

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。

(1/1)

物件１

登記年月日：平成28年2月17日

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２月10日　山口地方法務局下関支局　登記官 [redacted]

地番	１－１０	地積測量図
土地の所在	下関市岬之町	

平成２７年１０月２３日測量
測地：世界測地系（Ⅱ系）

地番 1-10

測点	標識	X	Y	辺長
10149		-226574.209	-113923.299	16.870
3785	新設金属標	-226590.722	-113919.843	7.852
10151		-226592.370	-113927.521	16.901
10150		-226576.558	-113933.202	10.177
倍積	302.413207			
面積	151.20660		地積 151.20	㎡

基準点座標リスト

測点	種別	X	Y	標識
047	4級基準点	-226561.476	-113922.851	新設金属標
191	4級基準点	-226557.225	-113907.514	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　$A = 1/2\Sigma X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$

(永)・・・永続性のある境界標識

作業機関	[redacted] 7年 12月 14日作成)	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

地図整理番号：M07447

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。

物件２

登記年月日：平成2[illegible]2月17日

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２月10日　山口地方法務局下関支局
登記官

地　番	1-9
土地の所在	下関市唐戸町

地積測量図

平成２７年１０月２３日測量
測地：世界測地系（Ⅱ系）

地番 1-9

測点	標識	X	Y	辺長
3782	新設金属鋲	-226[illegible]2.837	-113929.971	32.562
10149		-226574.209	-113923.299	10.177
10150		-226576.558	-113933.202	6.881
10152		-226569.895	-113934.921	25.963
3784	新設金属鋲	-226544.472	-113940.290	10.537
倍積	685.457748			
面積	342.72887		地積 342.72	㎡

基準点座標リスト

測点	種別	X	Y	標識
047	4級基準点	-226561.476	-113922.851	新設金属標
048	4級基準点	-226531.712	-113932.116	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　$A = 1/2\Sigma X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})$

㊍・・・永続性のある境界標識

作業機関	[redacted]	計画機関	[redacted]	縮尺	1/250

7年 12月 14日作成

地図整理番号：M07449

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。

物件３

登記年月日：平成28年2月17日

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２月10日　山口地方法務局下関支局
登記官 [redacted]

地　番	1-29	地積測量図
土地の所在	下関市岬之町	

平成２７年１０月２３日測量
測　地　世界測地系（ⅡＷ系）

地番 1-29

測　点	種　類	X	Y	辺　長
3784	新設金属鋲	-226544.472	-113940.290	25.983
10152		-226[illegible].895	-113934.921	6.881
10150		-226[illegible].56[illegible]	-113933.202	16.801
10151		-22[illegible].370	-113927.521	3.618
3791	新設金属鋲	-22[illegible].129	-113931.059	9.471
3793	新設金属鋲	-226584.397	-113934.729	2.490
3794	新設金属鋲	-2[illegible].060	-113935.590	5.379
3795	新設金属鋲	-226576.949	-113937.268	6.395
3796	新設金属鋲	-226570.776	-113938.942	25.983
3783	新設金属鋲	-226545.353	-113944.311	4.116

倍積　402.085289
面積　201.04264　　地積　201.04　㎡

基準点座標リスト

測　点	種　別	X	Y	標　識
046	4級基準点	-22[illegible].735	-113896.327	新設金属鋲
047	4級基準点	-226561.476	-113922.851	新設金属鋲

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　$A = 1/2\sum X_n(Y_{n+1} - Y_{n-1})$

㊌・・永標性のある埋設標識

作業機関	[redacted]	計算機関	[redacted]	縮尺	1/500

２７年１２月１４日作成

地図整理番号：M07452

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。

物件４

登記年月日：昭和43年8月14日

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２月10日　山口地方法務局下関支局　登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	1-9
建物の所在	下関市岬之町

S43.8.14

B 各階平面図

1階

1階床面積
1/2 (9.18 + 9.54) × 4.45 = 41.6520
27.38 × 9.54 = 261.2052
合計 301.2072
≒ 301.2000

2～4階間型

2～4階床面積
1/2 (9.18 + 9.54) × 4.45 = 41.6520
27.38 × 9.54 = 261.2052
合計 303.4072
≒ 303.4000

5階

5階床面積
1/2 (7.20 + 7.20) × 2.25 = 16.2000
2.25 × 7.20 = 16.2000
2.20 × 2.20 = 4.8400
合計 37.2400

A 建物周囲

下関市岬之町

1-9　1-8　1-7　1-10

道路

作製年月日　昭和四拾三年八月八日

作製者

申請人

3101426

縮尺	B 1/300	A 1/600

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

地図整理番号：M07450

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。

物件５

登記年月日：昭和41年9月12日

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2月10日　山口地方法務局下関支局
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	1～10
建物の所在	関市岬之町 1～10

昭和四壱年九月弐日	作製年月日
作製者	

イ　15.58 × 6.45 = 100.491
ロ　7.37 × 1.85 = 13.6345
計　114.1255 ㎡

い　15.58 × 6.45 = 100.491
ろ　7.37 × 1.85 = 13.6345
計　114.1255 ㎡

2101427

縮尺	1/200	1/500

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。

地図整理番号：M07448

令和７年(ケ)第３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1/250

1階　概測床面積：約356㎡

2階

令和７年(ケ)第３号

建物間取図　物件４

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1/200

3階

4階

令和７年(ケ)第３号

建物間取図　物件４

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1/200

5階

令和７年(ケ)第３号

建物間取図　物件４

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1/200

1階　　概測床面積：約150㎡

令和７年(ケ)第３号

建物間取図　物件５

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

２階　概測床面積：約116㎡

令和７年(ケ)第３号

建物間取図　物件５

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

①

②

③