

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17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 7月 1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 5月20日から当庁不動産競売係に備え置きます。	





## 物件目録

2 所 在 下関市豊田町大字矢田字市田104番地3

家屋 番号 104番3

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 62.51平方メートル

(現況)

種 類 車庫・倉庫

所有者 住谷仏壇株式会社

3 所 在 下関市豊田町大字矢田字市田104番地3

家屋 番号 104番3の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 81.23平方メートル  
2階 70.02平方メートル

所有者 A



## 物件明細書

令和 8年 2月 4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2, 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2, 3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

物件2所有者及び物件3所有者Aが占有している。物件3所有者Aの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

物件3所有者A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2, 3】

本件各建物のために、その敷地(地番104番3, 所有者B)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要するが、所有者Bは死亡しており、上記敷地の所有者に係る相続登記も未了であることに留意する必要がある。

《 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

2 所 在 下関市豊田町大字矢田字市田104番地3

家屋 番号 104番3

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 62.51平方メートル

(現況)

種 類 車庫・倉庫

所有者 住谷仏壇株式会社

3 所 在 下関市豊田町大字矢田字市田104番地3

家屋 番号 104番3の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 81.23平方メートル  
2階 70.02平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第10号  
令和7年10月29日受理  
令和7年12月 / 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

2 所 在 下関市豊田町大字矢田字市田104番地3

家屋 番号 104番3

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 62.51平方メートル

所有者 住谷仏壇株式会社

3 所 在 下関市豊田町大字矢田字市田104番地3

家屋 番号 104番3の2

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 81.23平方メートル  
2階 70.02平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県下関市豊田町大字矢田104番地3
建 物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input checked="" type="checkbox"/> 種 類：車庫・倉庫 <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 { 種 類： <input type="checkbox"/> ある { 構 造： 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 車庫・倉庫 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
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日
敷 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
住居表示	山口県下関市豊田町大字矢田104番地3
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 { 種 類： <input type="checkbox"/> ある { 構 造： 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
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日
敷 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2関係)		
所在地	山口県下関市豊田町大字矢田字市田	
地番	104番3	
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	251.00平方メートルのうち、北側部分 (占有面積不明)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)	
その他の事項		
■関係人 (■A (物件3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 type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成7年6月30日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
契約等当事者	借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )	
訴訟提起等	<input 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 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)

目的外土地の概況 (物件3関係)		
所 在	山口県下関市豊田町大字矢田字市田	
地 番	104番3	
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	251.00平方メートルのうち南側部分 (占有面積不明)	
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)	
その他の事項		
<b>■関係人 (■A (物件3建物所有者) の陳述) の要旨</b>		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成8年5月22日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	契 約 等 当 事 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特 約 等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )	
訴 訟 提 起 等	<input 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 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼物件3建物所有者)</p>	<p>1 物件3建物は、私が配偶者とともに居住しています。</p> <p>2 物件3建物の給湯器が壊れており、お湯が出ないので、浴室は1年以上使用していません。</p> <p>3 物件3建物の壁のクロスに皺が生じている箇所や、亀裂が入っている箇所があるほか、天井が汚れている箇所があります。また、2階の洋室1の出入口のドアの上部がドア枠に接触して開閉しづらくなっています。</p> <p>4 物件2建物には、同建物所有者である住谷仏壇株式会社の動産や、廃車手続をした自動車置いてあります。 その他、自転車やタイヤなど、私の物も多少置いてあります。</p> <p>5 物件2建物の屋根が壊れており、雨漏りがあります。</p> <p>6 物件2建物と物件3建物の敷地である目的外土地（地番104番3）の登記上の所有者であるBは、私の父です。 父も母も他界しており、私は家庭裁判所で相続放棄の手続をしました。他の相続人も、全員、相続放棄の手続をしたと思いますので、目的外土地（地番104番3）の相続人は誰もいないと思います。</p> <p>7 物件2建物と物件3建物の敷地である目的外土地（地番104番3）の利用について、特に契約はなく、地代のやりとりもありませんでした。</p> <p>8 目的外土地（地番104番3）の境界についての紛争はありません。</p> <p>9 道路と物件3建物との間の距離が、建物図面よりも現況の距離の方が相当大きいとのことですが、目的外土地（地番104番3）は、もともとは道路よりも低い地形であったので、道路と概ね同じ高さになるように埋め立てたためかも知れません。</p> <p>10 住谷仏壇株式会社の代表者であった父Bが亡くなった後、母が会社を継ぐ予定でしたが、間もなく母も亡くなり、住谷仏壇株式会社は廃業しました。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年11月21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)

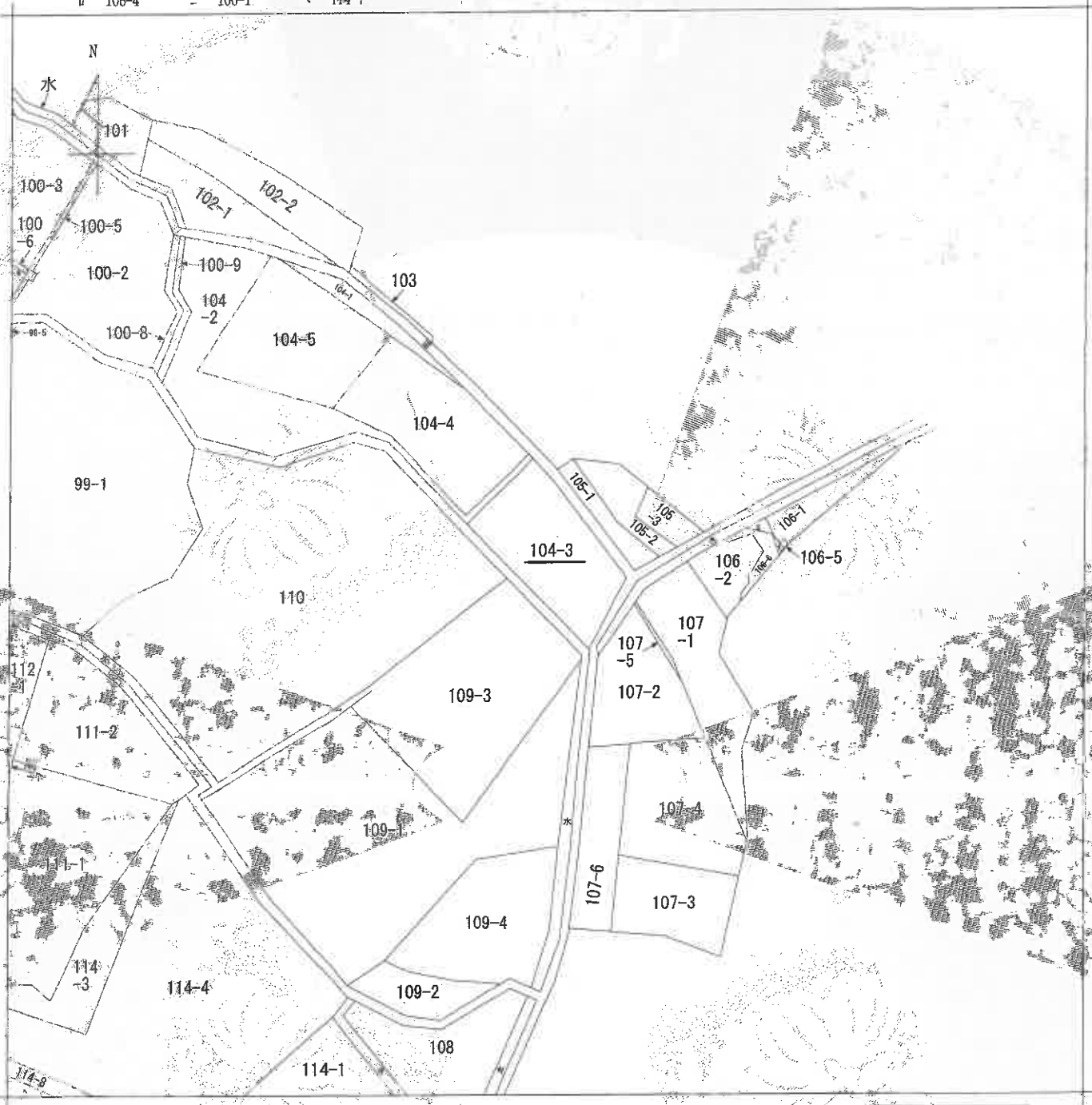
## 執行官の意見

- 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 物件2建物は、同建物所有者住谷仏壇株式会社及び債務者兼物件3建物所有者Aが動産類を置いて占有している。債務者兼物件3建物所有者Aの物件2建物に対する占有権原は使用借権であるものと認められる。
- 3 物件3建物は、同建物所有者Aが家族とともに居住して占有している。
- 4 物件2建物及び物件3建物の敷地である目的外土地（地番104番3）に対する占有権原は、いずれも使用借権であるものと認められる。
- 5 物件3建物に付合した差し掛けがある。
- 6 目的外土地（地番104番3）の南西側角部分に、物件3建物の設備である電気温水器及び電気温水器を収納している小屋（電気温水器置場（工作物））がある。この電気温水器及び電気温水器置場（工作物）は、物件3建物の従物であるものと認められる。
- 7 物件2建物及び物件3建物の損傷箇所や不具合のある箇所の状況は、関係人の陳述のとおりである。
- 8 物件3建物の各所・各部屋にはそれぞれ大量の動産類が置かれており、大部分の部屋の床の状態を確認することができなかった。
- 9 目的外土地（地番104番3）につき、地積測量図等の精度の高い図面が法務局に備え置かれておらず、その形状や境界は明確ではない。
- 10 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、本件物件や目的外土地（地番104番3）の形状や境界、瑕疵その他の権利関係を確定させるものではない。
- 11 物件2建物所有者住谷仏壇株式会社は、令和元年12月11日に会社法第472条第1項の規定により解散している。
- 12 物件2建物及び物件3建物は、一括して売却することが相当であると思料する。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月29日(水)	執行官室	下関市役所豊田総合支所に間取図請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査囑託書郵送
7年10月30日(木) 16:00~16:05	山口地方法務局	登記事項証明書、公図等交付請求・受領
7年10月31日(金) 12:33~12:43	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、地積測量図交付請求・受領 (地積測量図は備え置きなし)
7年11月4日(火) 14:35~15:35	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年11月5日(水)	執行官室	現況調査日時通知書、照会書郵送
7年11月12日(水)	執行官室	評価人に対し間取図等資料郵送
7年11月21日(金) 9:00~10:25	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、関係人(A)から聞き取り(口頭)
7年11月25日(火) 11:50~12:00	山口地方法務局	登記事項証明書交付請求・受領
(特記事項)		
<p>■ 令和7年11月21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。</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)

イ 106-3      ハ 水      ホ 100-4  
 ロ 106-4      ニ 100-1      ヘ 100-7



(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	下関市豊田町大字矢田字市田		地番	104番3	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系	分類	種類
				番号	地図に準ずる図面	地主地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日	(原図)	備考	認項	

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7年10月30日  
 山口地方法務局

縮小 (A3-A4)

請求番号: 29-1  
 (1/1)

登記官



( 8 枚目)

公用

登記年月日：平成8年2月1日

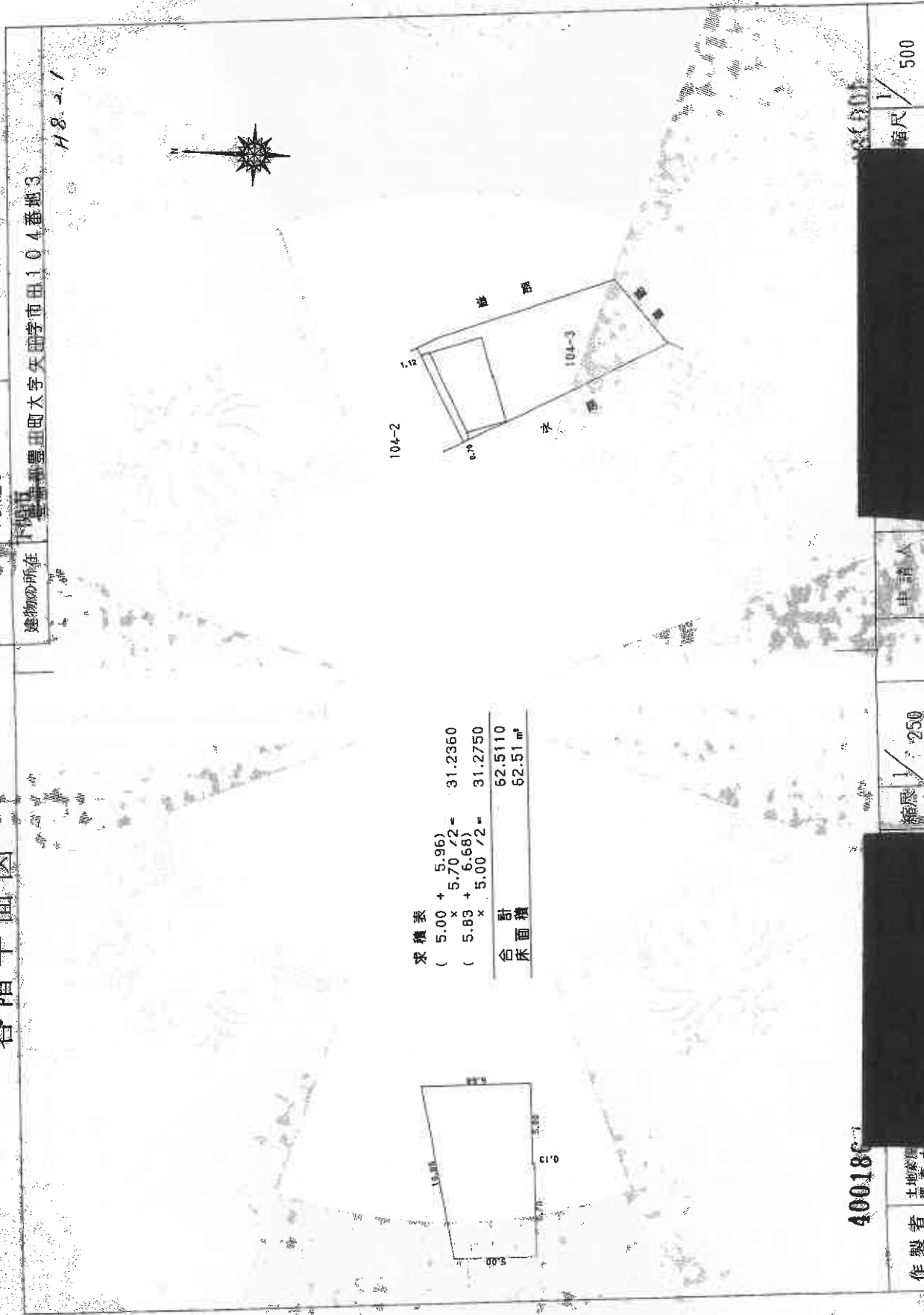
建物図面  
(各階平面図)

家屋番号 104番3

建物の所在 豊田町大字矢野字市田104番地3

H8.2.1

各階平面図



求積表	
( 5.00 + 5.96)	
( 5.00 x 5.70 / 2 = 31.2360	
( 5.83 + 6.68)	
( 5.00 x 5.00 / 2 = 31.2750	
合 計	62.5110
床面積	62.51 m <sup>2</sup>



400180

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

山口県土地家屋調査士会

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。

(山口地方支務局下関支局管轄)

令和7年10月30日

山口地方支務局

登記官

(9枚目)

公用

登記年月日：平成8年5月23日

公用

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。

(山口地方方法務局下関支局管轄)  
令和7年10月30日 山口地方方法務局

(10枚目)

登記官

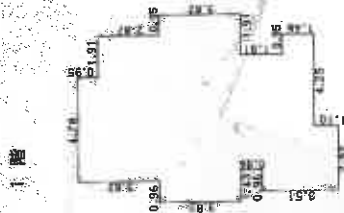
# 各階平面図

# 建物図面 (各階平面図)

家屋番号 104番3の2

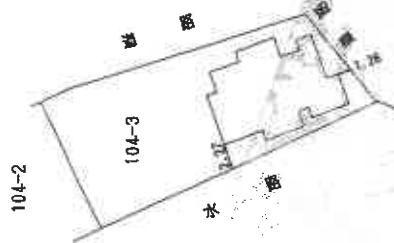
建物の所在 豊浦郡豊田町大字矢田字市田104番地3

104-3



求積表

0.96 x 3.82 =	3.6672
0.95 x 3.51 =	3.3396
0.47 x 7.64 =	3.5908
1.96 x 12.11 =	23.7356
2.35 x 11.01 =	25.8735
0.95 x 10.06 =	9.5570
0.95 x 1.46 =	1.3870
0.95 x 6.69 =	6.4224
0.95 x 3.82 =	3.6290
計	81.2321
床面積	81.23㎡



求積表

4.78 x 11.01 =	52.6278
0.96 x 10.06 =	9.6576
0.95 x 1.46 =	1.3870
0.95 x 6.69 =	6.3555
計	70.0279
床面積	70.02㎡

4001868

作製者 土地家屋調査士

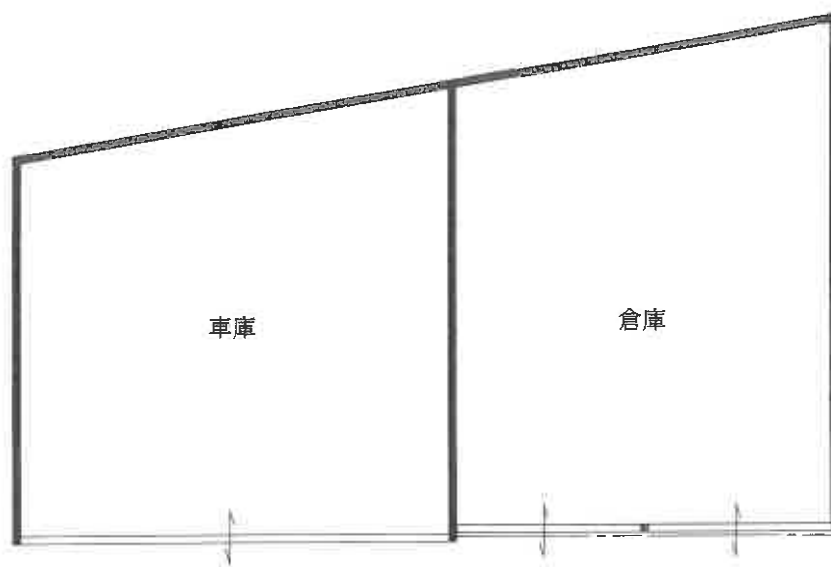
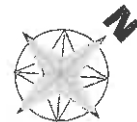
縮尺 1/250

申請人

縮尺 500

山口県土地家屋調査士会





※ 評価人作成図面

( 12 枚目 )

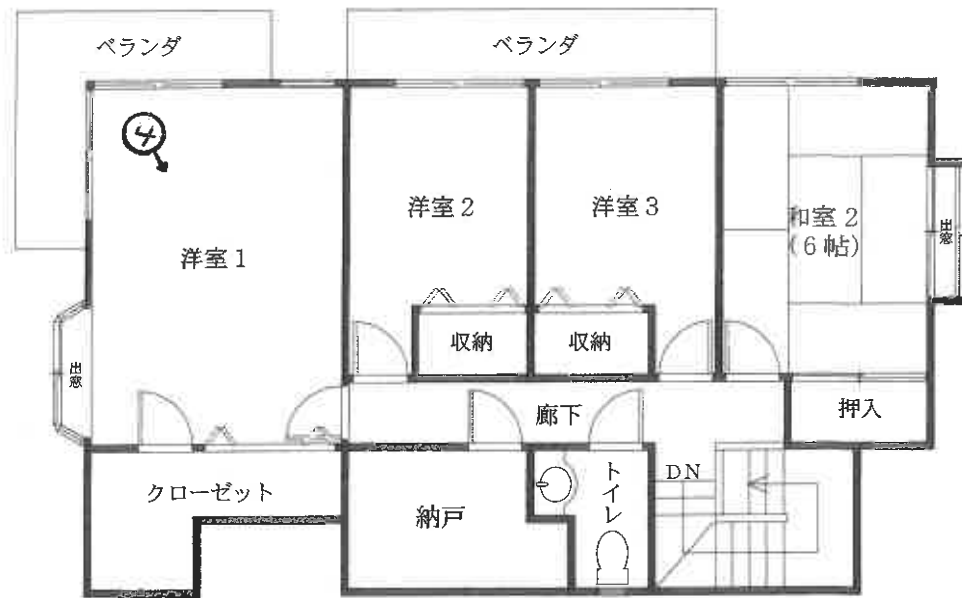
令和6年(ケ)第10号

建物間取図 物件2

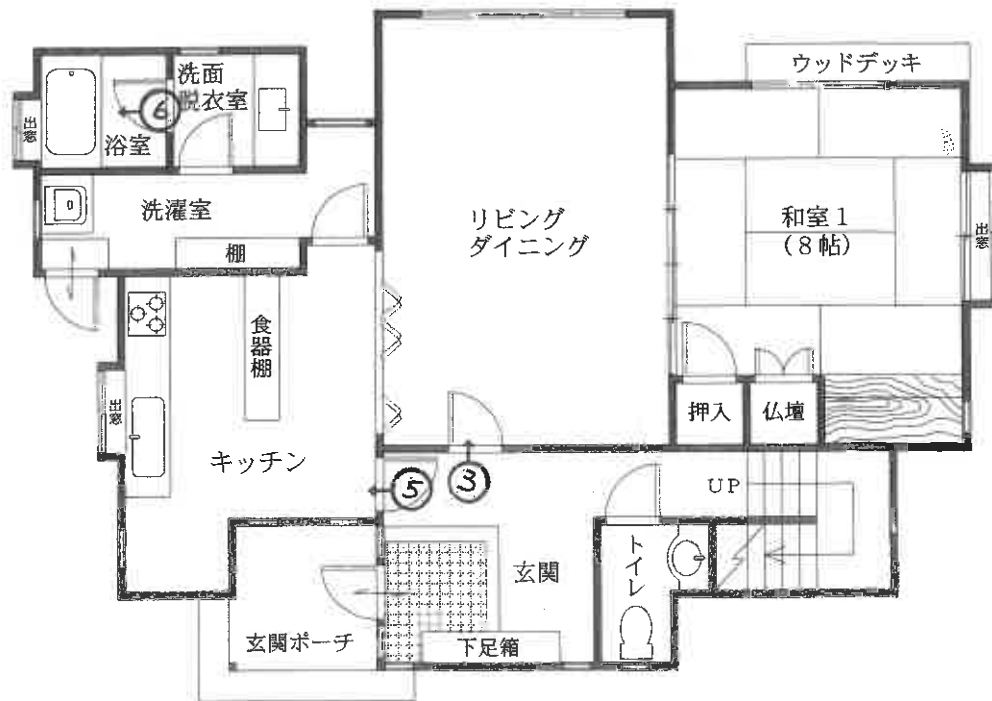
本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/100



2階



1階



令和6年(ケ)第10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

物件3建物

物件2建物



写真1

物件3建物の外観



写真2

物件2建物の外観



写真3

物件3建物  
1階  
リビング・ダイ  
ニング

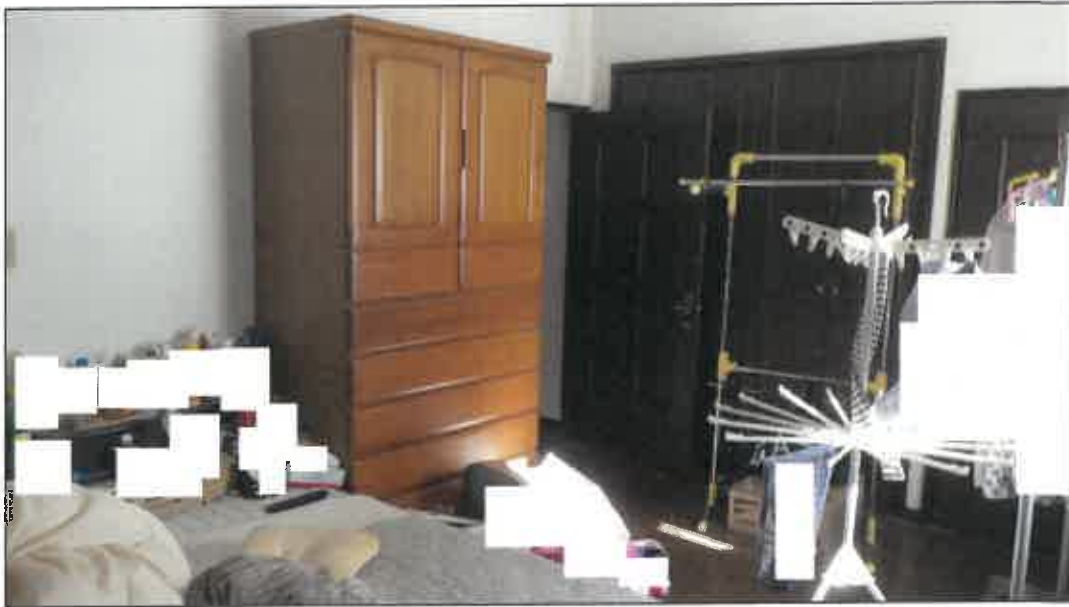


写真 4

物件 3 建物  
2 階  
洋室 1



写真 5

物件 3 建物  
1 階  
キッチン



写真 6

物件 3 建物  
1 階  
浴室

令和6年(ケ)第10号

令和7年11月21日 現地調査

令和7年12月18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 1,447,000円	
内 訳 価 格	
物件2 (建物)	金 69,000円
物件3 (建物)	金 1,378,000円

- 1 一括価格は、物件2，3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2，3の価格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
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市豊田町大字矢田字市田 104番地3 104番3 車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 62.51m <sup>2</sup>	車庫・倉庫
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市豊田町大字矢田字市田 104番地3 104番3の2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 81.23m <sup>2</sup> 2階 70.02m <sup>2</sup> 延 151.25m <sup>2</sup>	左記に同じ
目的外 土地	所在 地番 地目 地積	下関市豊田町大字矢田字市田 104番3 宅地 251.00m <sup>2</sup>	左記に同じ
番号	特記事項		
目的外 土地	目的外土地は、公図及び精度の高い地積測量図がないため、正確な形状及び地積を確定するためには測量専門家による調査が必要である。		

## 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〔目的外土地〕

位置・交通	J R山陽本線「小月」駅 北方 約18km 【道路距離】 「長正司」バス停 北西方 約330m 【道路距離】			
付近の状況	豊田総合支所を中心とする豊田町中心市街地に所在する街路が狭い住宅地域である。北東側で山林に隣接する市道沿いに戸建住宅が建ち並んでいる。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	都市計画区域外  なし 土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域		
面地条件	規模 間口 奥行	251.00 m <sup>2</sup> 約 26 m 約 12 m	形状 接面状況 地勢	ほぼ長方形 一方路 ほぼ平坦
接面道路の状況	北東側幅員約 3～3.5m舗装市道、高低差 ほぼ等高 (注) (注) 市道 西市本通り山田線 市道の舗装部分と目的外土地の間には未舗装の路肩部分がある。			
土地の利用状況等	物件2, 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 : 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 目的外土地は、土砂災害警戒区域〔急傾斜地の崩壊：豊田町殿敷(一)(13)〕・〔土石流：豊田町矢田(二)(3)〕に指定されている。また、目的外土地の東側の約半分が長正司地区急傾斜地崩壊危険区域の誘発助長区域に入っているため、土地の掘削又は盛土及び立竹木の伐採等の急傾斜地の崩壊を助長・誘発するおそれのある一定の行為について制限がある。  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外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	<p>③ 【土壌汚染について】 目的外土地は、登記簿等によると従前は農地であり平成8年に地目変更して宅地になっている。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。</p> <p>④ 目的外土地の南東端に電気温水器を入れた簡易的な構造の温水器置場が存在する。（添付土地建物位置関係図参照）</p> <p>⑤ 所有者の話では、目的外土地内には野生の鹿が頻繁に入り込むとのことである。</p>
---------	---

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7年6月30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：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：コンクリートブロック 内 壁：なし 天 井：なし 床：土間コンクリート 設 備：電気 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 車庫・倉庫 間取り 添付建物間取図参照
品 等	下級
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	物件2及び物件3の所有者が車庫・倉庫として使用している。
特記事項	築後約30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。 ・ 柱や梁の鉄骨が錆びて腐食している。 ・ 屋根の鋼板が錆で腐食して穴が空いている箇所が数ヵ所ある。

[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	建築年月日（登記記載） 平成8年5月22日新築 経過年数 約 30年 経済的残存耐用年数 約 5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、じゅらくほか 天 井：ビニールクロス、杉木目合板ほか 床：フローリング、畳 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	中級中位
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が家族と居住している。
特 記 事 項	① 築後約30年が経過した建物である。下記の損傷箇所等が見られ経年以上に老朽化していると判定される。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ キッチンや洗濯室の床に緩くなっている箇所がある。</li> <li>・ 階段の壁にはクロスの割れや、ずれにより皺が生じている箇所がある。</li> <li>・ 和室1南西側のウッドデッキが腐食して破損している。</li> <li>・ 和室2の隅の壁にひび割れが生じている。</li> <li>・ 洋室1の壁のクロスに割れが生じており、天井や壁のクロスにシミが見られる。また、入口のドアの上部がドア枠に接触している。</li> <li>・ 電気温水器が故障したため浴室を1年以上使用していない。</li> <li>・ 外壁にチョーキング現象が見られ、目地のコーキングが劣化している。</li> </ul> ② 目的建物については建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無については専門調査機関の分析調査を要する。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 目的外土地（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
1	9,210円/m <sup>2</sup>	0.90	251.00m <sup>2</sup>	0.90	1,872,000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)－35

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
12,400円/m <sup>2</sup>	$\frac{99.5}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{134}$	9,210円/m <sup>2</sup>

◇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：街路条件、交通接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差：

	目的外土地
土砂災害等の危険性	0.95
急傾斜地崩壊危険区域	0.95
相乗積	0.90

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, 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	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ=エ
2	45,000円/m <sup>2</sup>	62.51m <sup>2</sup>	0.03	84,000円
3	210,000円/m <sup>2</sup>	151.25m <sup>2</sup>	0.10	3,176,000円
			合計	3,260,000円

イ 床面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

【物件 2】

現況観察により、上記のとおり査定した。

【物件 3】

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
30 年	5 年	35 年	0 %	30 %

現価率 = [残価率 + (1 - 残価率) × (経済的残存耐用年数 ÷ 経済的全耐用年数)] × (100% - 観察減価率) = 0.10

## 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	土地利用範囲割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 ア×イ×ウ=エ
目的外土地	1,872,000円	物件2建物	0.435	0.10	使用借権	81,000円
		物件3建物	0.565	0.10	使用借権	106,000円
合 計						187,000円

### イ 土地利用範囲割合

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た。

物件番号	建築面積 a	土地利用範囲割合 c = a ÷ b
2	62.51 m <sup>2</sup>	0.435
3	81.23 m <sup>2</sup>	0.565
合 計	b 143.74 m <sup>2</sup>	≒ 1.000

ウ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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 (1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ (2①エ)	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
2	84,000円	+ 81,000円	1.00	0.70	0.60	69,000円
3	3,176,000円	+ 106,000円	1.00	0.70	0.60	1,378,000円
一括価格 (合 計)						1,447,000円

ウ 占有減価： 必要なし。

エ 市場性修正： 目的物件は建物であり、その敷土地利用権が対抗力を持たないこと等を考慮のうえ査定した。

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)－35〕

所 在 : 下関市豊田町大字矢田字権太ヶ森227番13  
価 格 : 12,400 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山陽本線「小月」駅 北方約17km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 160 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 上水道、下水道がある  
接 面 街 路 : 幅員約4m市道に西側で接面  
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外  
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い公共施設近くの既成住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 2 798,609 円

物件 3 2,834,140 円

目的外土地 1,562,977 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 1/20,000、1/5,000)
- 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1/20,000



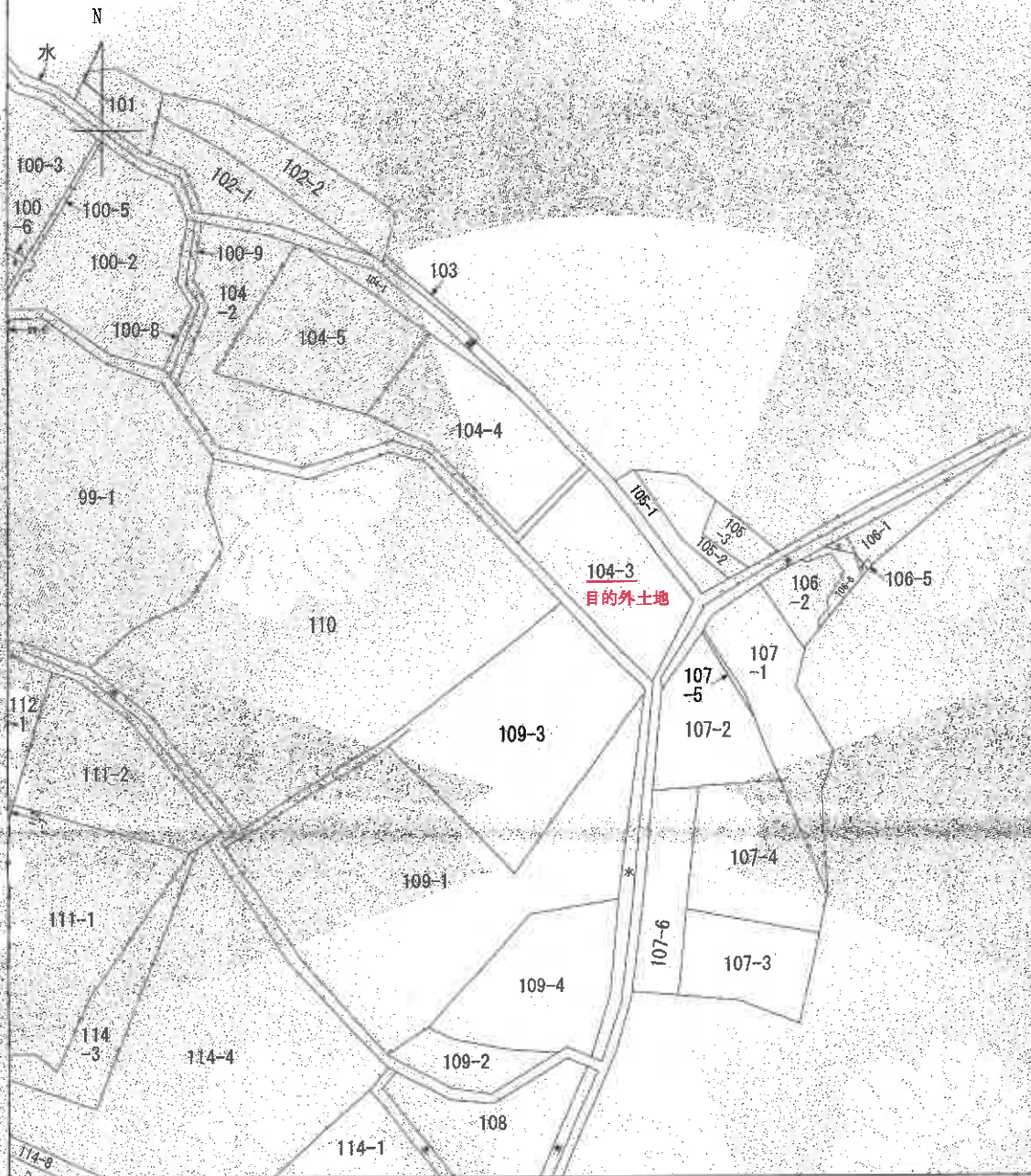
目的物件

基準地

# 位置図

国土地理院「地形図」  
縮尺：約1/5,000

イ 106-3      水      100-4  
 ロ 106-4      100-1      114-7



(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	下関市豊田町大字矢田字市田		地番	104番3	
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)		補記事項
						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。

(山口地方法務局下関支局管轄)

令和6年4月25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8年2月11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。  
(山口地方務局下関支局管轄)  
令和6年4月25日 東京法務局港出張所 登記官

建物図面  
(各階平面図)

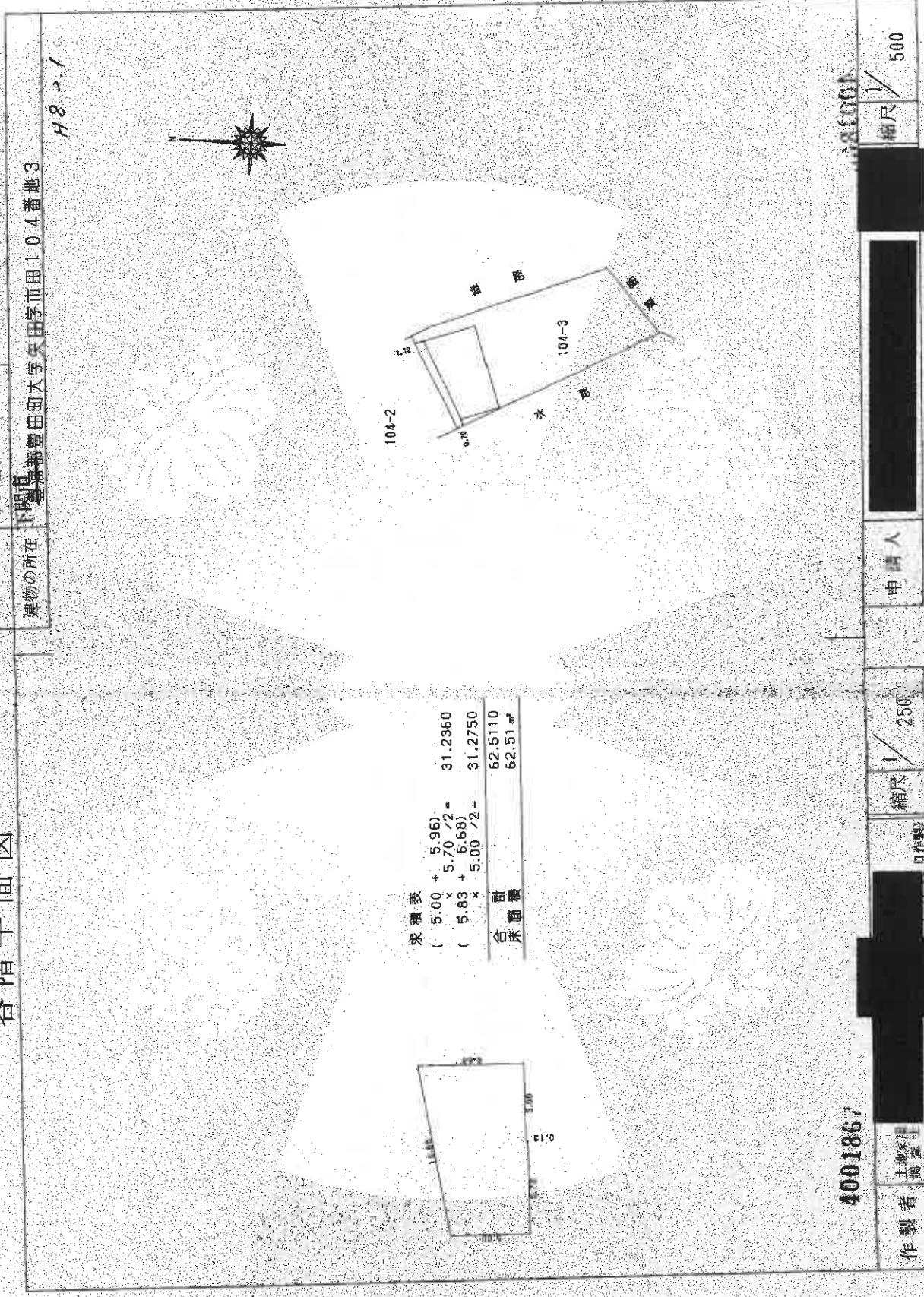
家屋番号 104番3

建物の所在 山口県豊田郡豊田町大字市田104番地3

H18-1

各階平面図

求積表		
( 5.00 + 5.96)		31.2360
× 5.70 / 2 =		
( 5.83 + 6.68)		31.2750
× 5.00 / 2 =		
計		62.5110
床面積		62.51㎡



4001867

作製者 土地家屋調査士 株式会社

自作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品紙

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8年5月23日

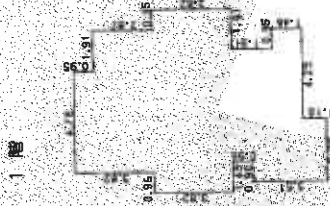
各階平面図

家屋番号 104番3の2

建物図面  
(各階平面図)

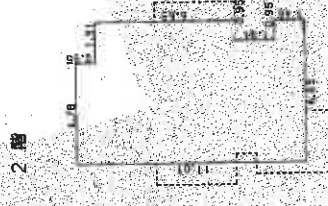
建物の所在 豊福郡豊田町大字矢田字市田104番地3

H8.5.23



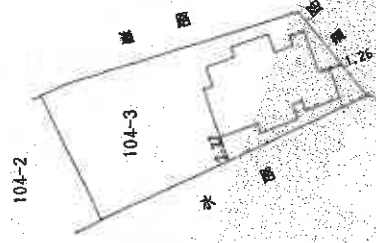
求積表

0.96 x 3.82 =	3.6672
0.96 x 3.51 =	3.3696
0.47 x 7.64 =	3.5908
1.96 x 12.11 =	23.7356
2.35 x 11.01 =	25.9235
0.95 x 10.06 =	9.5570
0.95 x 1.46 =	1.3870
0.96 x 6.69 =	6.4234
0.96 x 3.82 =	3.6690
計	81.2321
床面積	81.23㎡



求積表

4.78 x 11.01 =	52.6278
0.96 x 10.06 =	9.6576
0.95 x 1.46 =	1.3870
0.95 x 6.69 =	6.3555
計	70.0279
床面積	70.02㎡



4001868

縮尺 250

申請人

縮尺 500

山口県土地家屋調査士会田紙  
3月27日(作製)

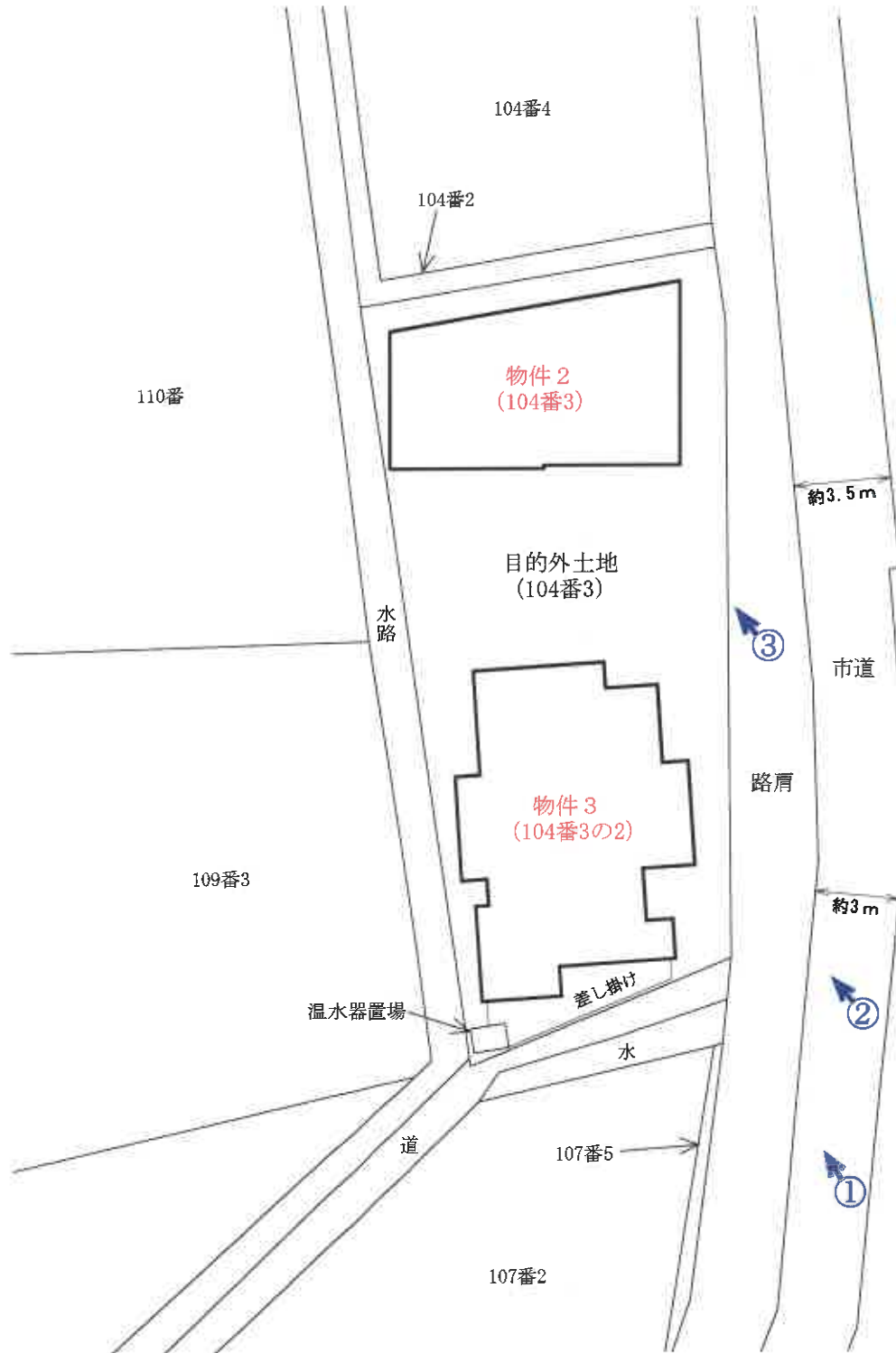
製作者 田中 誠一

山口県土地家屋調査士会田紙

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。  
(山口県地方振務局下関支局管轄)  
令和6年4月25日 東京振務局港出発所

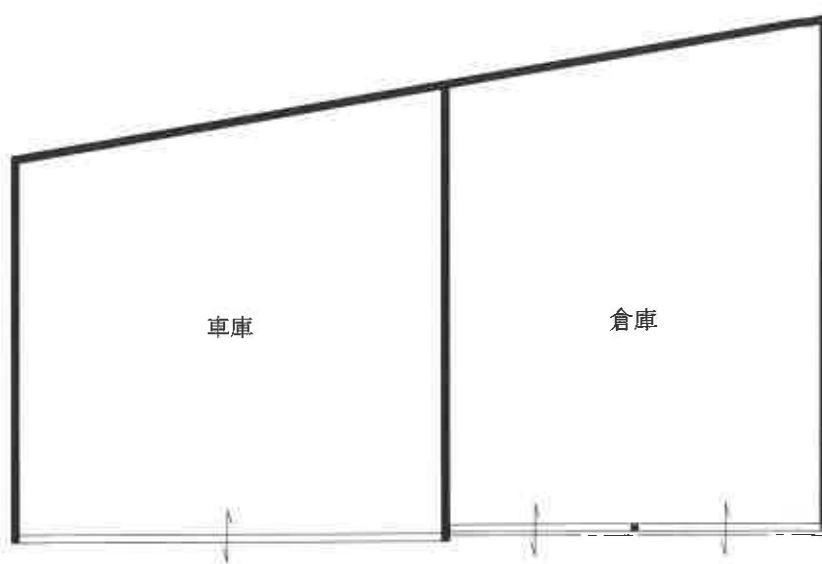
登記簿



令和6年(ケ)第10号  
土地建物位置関係図

写真撮影位置 

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



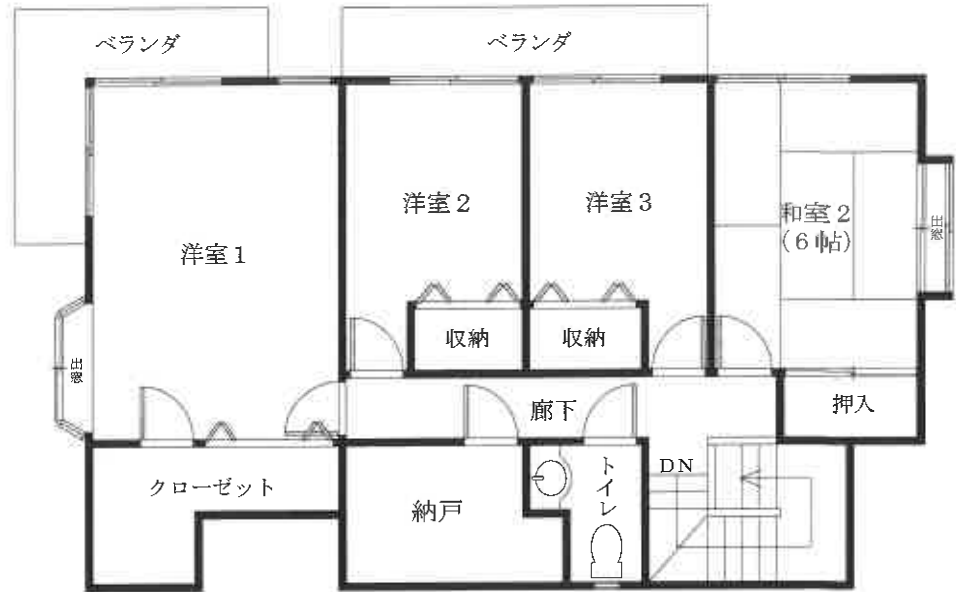
令和6年(ケ)第10号

### 建物間取図 物件2

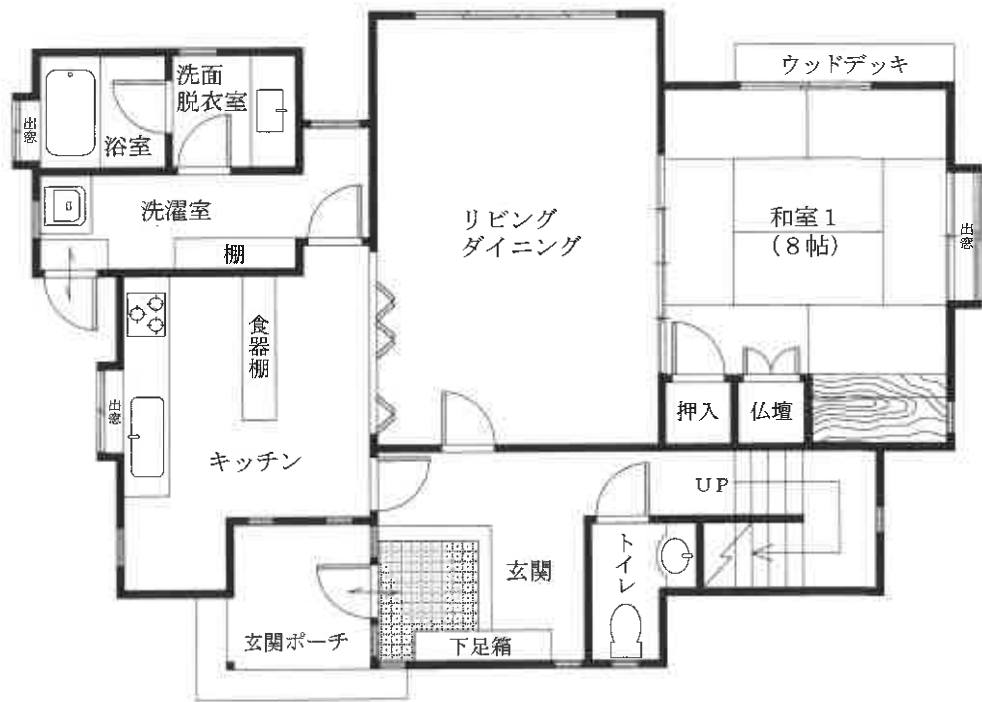
本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/100



2階



1階



令和6年(ケ)第10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

評価対象物件の状況

