

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月24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 7月 9日 午前 9時00分から 令和 8年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 5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 6月24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 下関市武久町二丁目
地 番 1048番21
地 目 宅地
地 積 160.26平方メートル
- 2 所 在 下関市武久町二丁目1048番地21
家屋 番号 1048番21
種 類 教習所・店舗・共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 92.16平方メートル
2階 109.07平方メートル
3階 89.42平方メートル
- (現況)
種 類 教習所・共同住宅



物件明細書

令和 8年 5月28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】

2階部分及び3階302号室部分はBが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。その余の部分は本件所有者(亡A相続財産法人)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, 2】

買受人に対し、本件土地及び建物につき、固定資産税及び都市計画税が課税される。

《 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 下関市武久町二丁目
地 番 1048番21
地 目 宅地
地 積 160.26平方メートル
- 2 所 在 下関市武久町二丁目1048番地21
家屋 番号 1048番21
種 類 教習所・店舗・共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 92.16平方メートル
2階 109.07平方メートル
3階 89.42平方メートル
- (現況)
- 種 類 教習所・共同住宅



令和7年(ケ)第21号
令和8年3月11日受理
令和8年4月27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 | 下関市武久町二丁目 |
| | 地 番 | 1048番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市武久町二丁目1048番地21 |
| | 家屋 番号 | 1048番21 |
| | 種 類 | 教習所・店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.16平方メートル
2階 109.07平方メートル
3階 89.42平方メートル |

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階部分及び3階302号室部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
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 checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 教習所
■関係人 (■B (占有者) の陳述の要旨)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年5月7日頃
最初の契約等	契約日 令和5年5月7日頃
	期間 令和5年5月7日頃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 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
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 金 円 (毎 限り 分支払) <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	Bが、2階部分を教習所・事務所として、3階302号室部分を居宅として占有している。
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
■B (占有者)	<p>1 私は、本件建物が建築された平成10年3月から、本件建物3階に住んでいます。</p> <p>2 私は、債務者兼所有者である亡Aが経営していた学習塾の職員として勤務していた者です。Aが令和5年5月に亡くなった後は、私が塾の運営を引き継いでいます。</p> <p>3 Aの生前は、302号室を賃料月額2万円で賃借していましたが、Aが亡くなった後は、Aのご遺族の了解を得て、本件建物2階部分を塾の教室や事務所として、3階302号室を居宅として、いずれも無償で使用させていただいています。</p> <p>4 本件建物1階部分は、現在、誰も使用していませんが、Aが学習塾を経営していた当時に使用していた物が置いてあります。</p> <p>5 本件建物3階301号室には、10年ほど前までは県外から来られた生徒が住んでいましたが、現在は誰も住んでいません。301号室内には、かつて住んでいた生徒の物が引き取られず、そのまま置いてあります。</p> <p>6 本件建物3階303号室も、現在、誰も使用していませんが、亡Aの遺品が置いてあります。</p> <p>7 市から、私が住んでいる302号室の部分に相当する固定資産税を払うように言われ、その分だけの本件建物の固定資産税を負担しています。</p> <p>8 私は、本件建物内で猫を4匹飼育しています。 2階の各室や廊下等の壁のクロスには、猫による引っかき傷が多数あります。</p> <p>9 2階の事務室1と事務室2の天井に備え付けられているエアコンはいずれも壊れており、使用できません。</p> <p>10 本件建物が競売になったので、いずれは、私は本件建物を退去しなければならないとは思いますが、私は高齢で収入が少なく、猫も飼育しているため、転居先を見つけることが難しいと思います。家賃として多くの金額を支払うことはできないとは思いますが、競売で本件物件を買い受けて所有者になられた方には、改めて賃貸借契約を交わすなどして、引き続き、本件建物に住まわせていただけるよう、ご配慮いただきますようお願いいたします。</p> <p>11 競売による売却が実施される際は、私宛てにも通知書をお送りいただきますよう、お願いします。 (令和8年3月16日及び同年4月6日口頭聴取の要旨)</p>

w (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

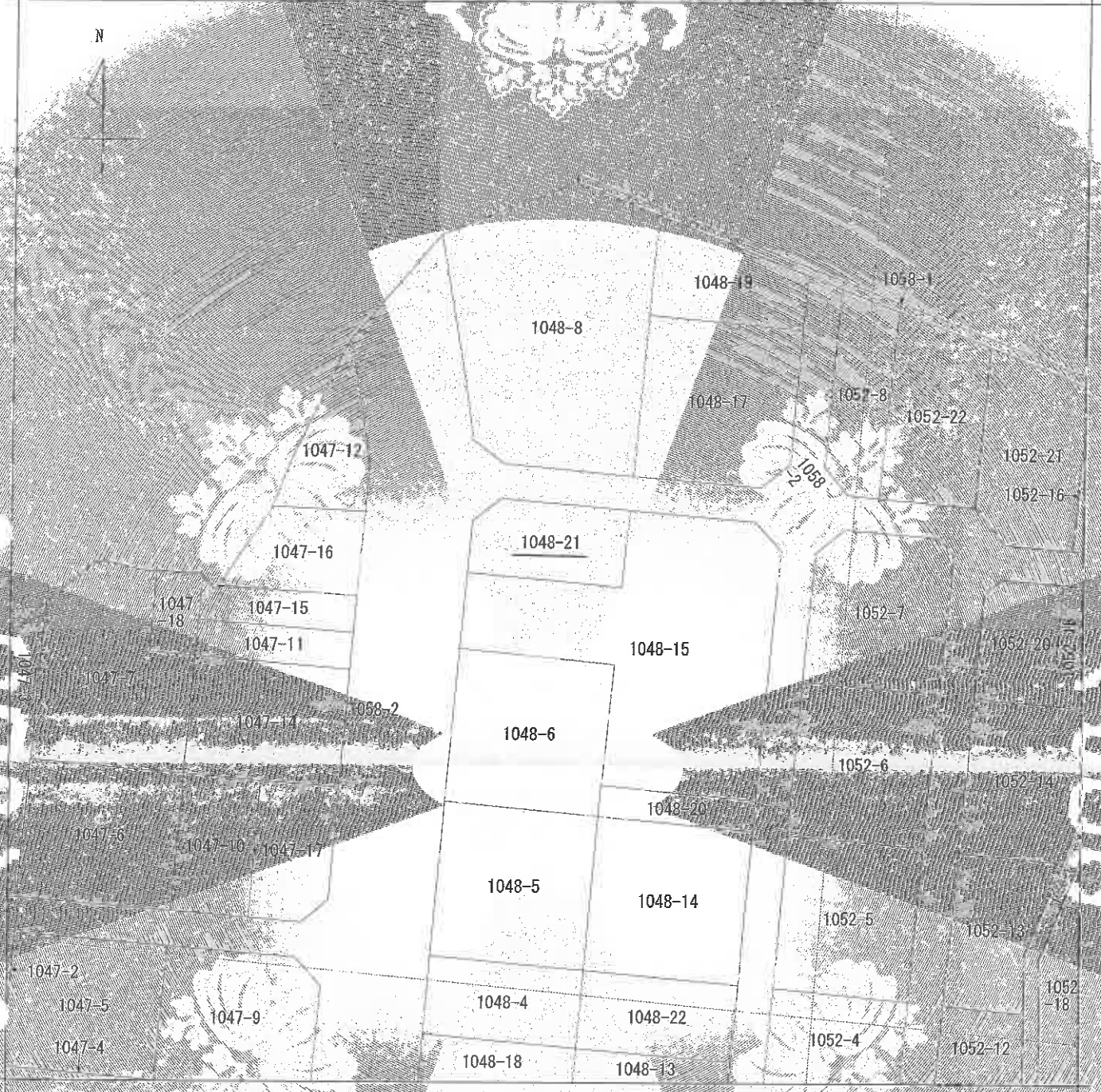
- 1 本件物件の状況は、関係人の陳述、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件2建物の3階302号室部分は、Bが居宅として占有している。
- 物件2建物の2階部分は、Bが学習塾の教習所・事務所として占有している。
- 物件2建物のその余の部分は、債務者兼所有者（亡A相続財産法人）が動産類を置いて占有している。
- Bの物件2建物3階302号室部分及び2階部分に対するBの占有権原は使用借権であるものと認められる。
- 3 本件建物の損傷箇所として、Bが述べたことのほか、3階301号室の和室の天井に破れている箇所がある。
- 4 現地での概測の結果、物件1土地の形状は、概ね土地建物位置関係図のとおりであると思われる。
- 5 物件1土地が面する地番1058番2の土地は、下関市所有の公衆用道路である。
- 6 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
8年3月11日(水)	執行官室	下関市役所へ問取函請求(郵送) 中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送
8年3月11日(水) 11:04~11:27	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書・公函等交付請求・受領
8年3月16日(月) 12:10~13:20	物件所在地	物件確認(概測)、写真撮影、占有者Bから聞き取り(口頭)
8年3月23日(月) 11:09~11:11	執行官室	占有者Bに現況調査期日通知(電話)
8年3月24日(火)	執行官室	評価人へ問取函等資料郵送
8年4月6日(月) 13:10~14:05	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Bから聞き取り(口頭)
8年4月6日(月) 16:31~17:03	執行官室	占有者Bから聞き取り(電話)
8年4月7日(火) 14:00~14:05	執行官室	占有者Bから聞き取り(電話)
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月6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)

N



115390.938 (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あり、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

武久町2丁目

請求部	所在	下関市武久町三丁目		地番	1048番21		
出縮	1/500	精度	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日	備付年月日(原図)	平成22年3月23日	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。

縮小 (A3-A4)

令和8年3月11日

山口地方務局下関支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成9年8月29日

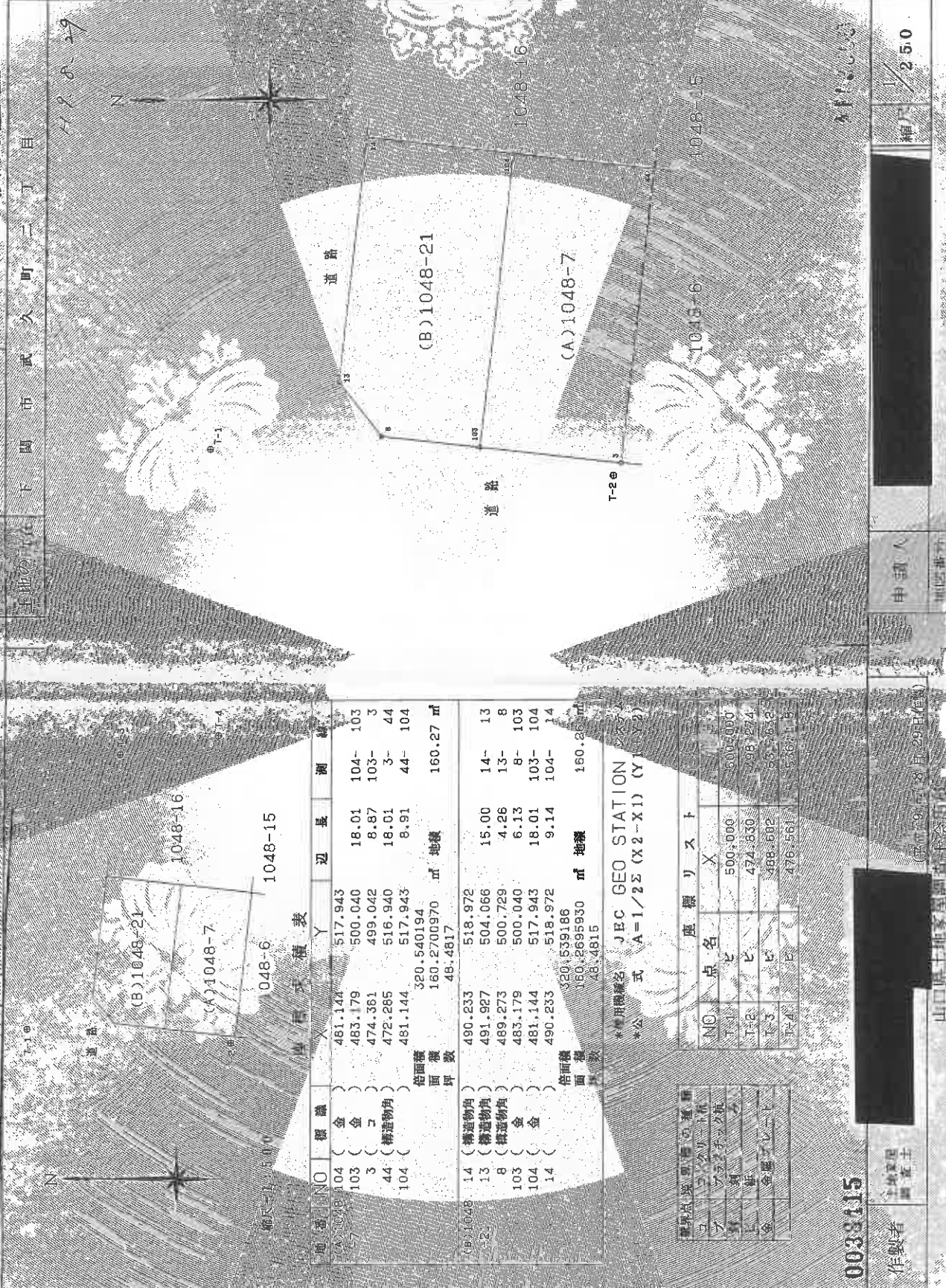
1048-7 後 1048-7 新

土地所在図
地積測量図

地番
1048-7
1048-2

所在地
下関市武久町三丁目

118.0.29



原戸式積表

辺長	X	Y	辺長	測量
481.144		517.943	18.01	104-103
483.179		500.040	8.87	103-3
474.361		499.042	18.01	3-44
472.265		516.940	8.91	44-104
481.144		517.943		
320.540194				
160.2700970				
48.4817				
490.233		518.972	15.00	14-13
491.927		504.066	4.26	13-8
489.273		500.729	6.13	8-103
483.179		500.040	18.01	103-104
481.144		517.943	9.14	104-14
490.233		518.972		
320.539186				
160.2695930				
48.4815				

使用地番名 JEC GEO STATION
公式 A-1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

座標	座標	座標	座標
500.000	500.000	500.000	500.000
474.530	498.274	498.274	498.274
488.602	500.000	500.000	500.000
476.661	498.274	498.274	498.274

座標	座標	座標	座標
500.000	500.000	500.000	500.000
474.530	498.274	498.274	498.274
488.602	500.000	500.000	500.000
476.661	498.274	498.274	498.274

0038115

作製者
測量士

申請人

積戸 2.50

山口県土地家屋調査士会
平成9年8月29日(金)

縮小(A3-A4)

これは図面に記載された内容を示すものであり、登記簿記載の内容と異なる場合があります。

令和8年3月11日

山口地方事務所 測量課

登記官

登記年月日：平成30年8月12日

これは図面に記録されている内容を証明し、量面を公認する。
令和8年3月11日 山口地方支務局事務所 登記官 (9枚目)

各階平面図

建物図面

(各階平面図)

1048番地2-1

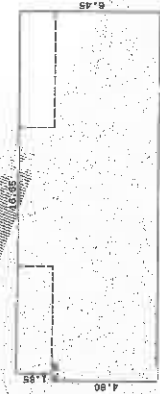
〒760-0004 山口県山口市武久町三丁目1048番地2-1

H10.3.12



1階 積算表

16.50 x 5.40 =	10.5600
0.50 x 17.00 =	8.5000
合計	92.1600
床面積	92.16 m ²



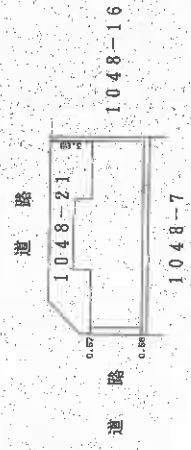
2階 積算表

1.65 x 16.65 =	27.4725
4.80 x 17.00 =	81.6000
合計	109.0725
床面積	109.07 m ²



3階 積算表

1.40 x 5.90 =	8.2600
1.40 x 5.55 =	7.7700
0.25 x 16.65 =	4.1625
3.90 x 17.00 =	66.3000
0.90 x 5.26 =	4.7340
合計	89.2265
床面積	89.23 m ²



2037226

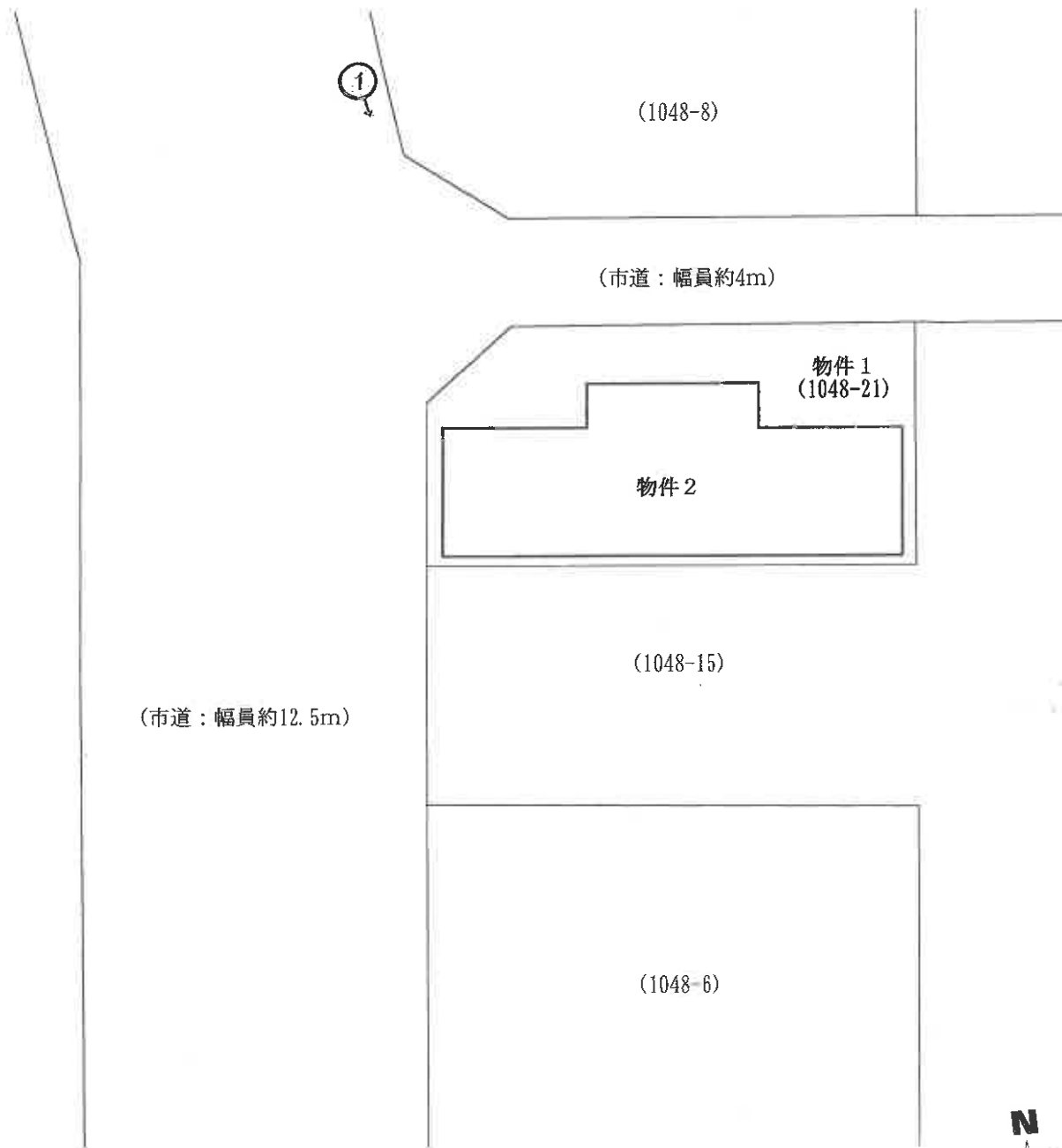
縮小 (A3-A4)

製作者
土地家屋
調査士

成日平配

申請人

縮尺 1/500

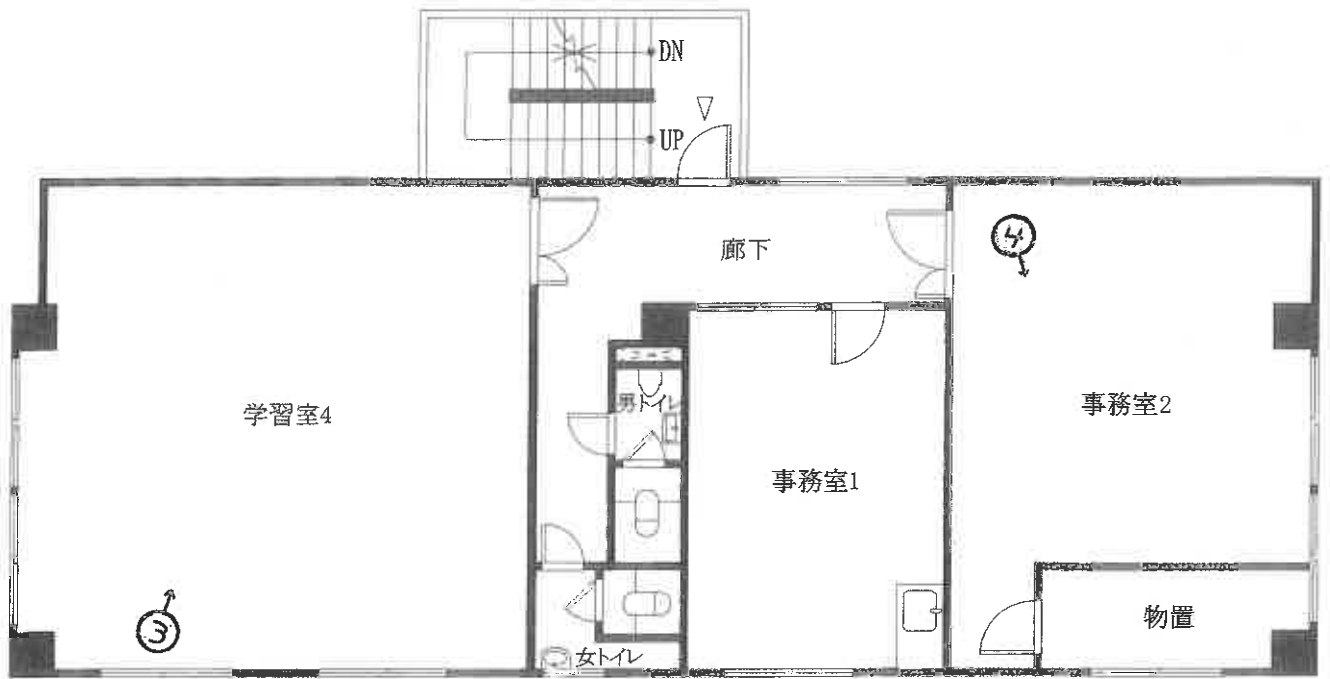


※ 評価人作成図面

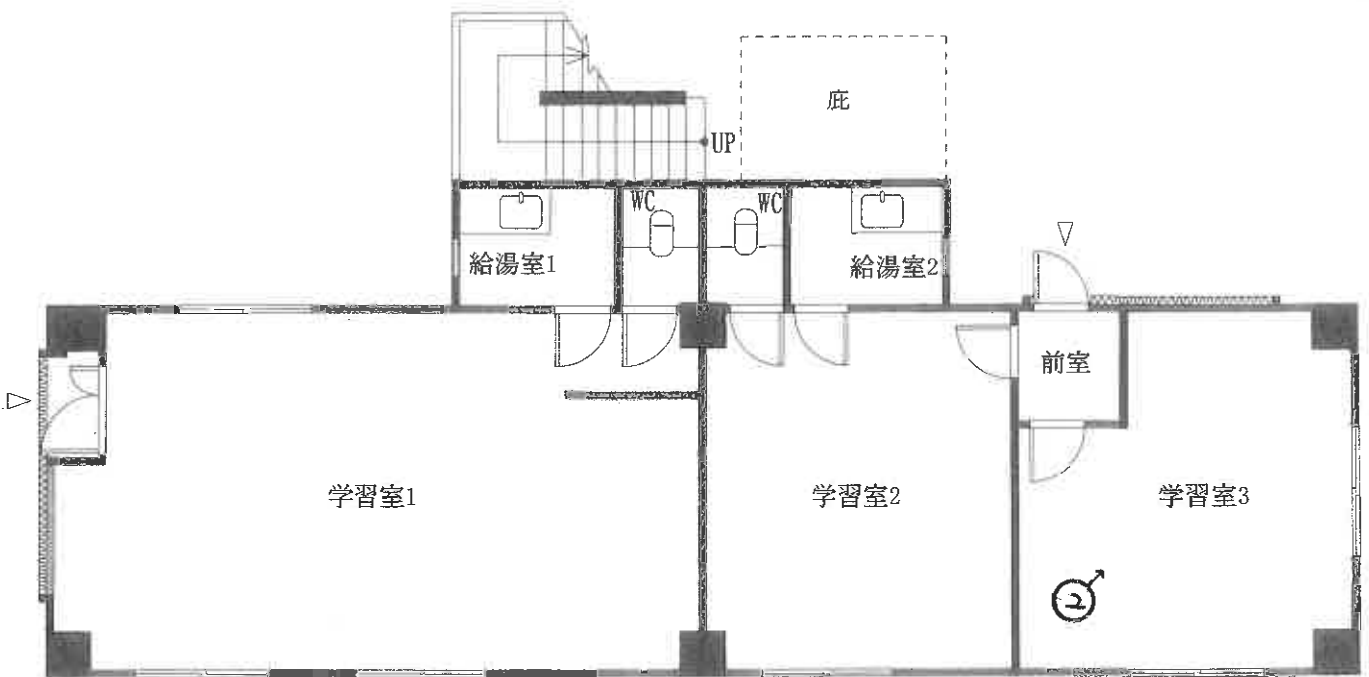
↑
○ 写真撮影位置方向



【図面名称】	土地建物位置関係図	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
	※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、精度の高い図面ではない。	令和7年(ケ)第21号	1・2	評価人	約1/250



2階



1階

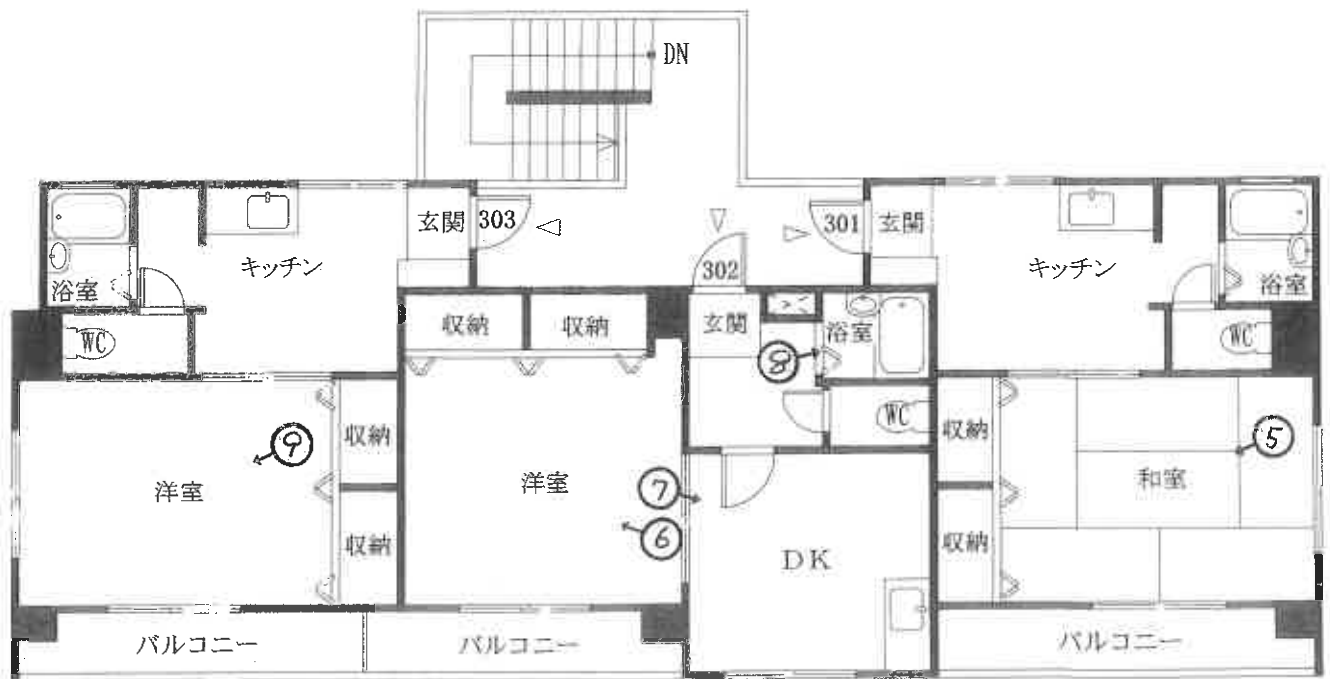
※ 評価人作成図面

○ ↑ 写真撮影位置方向



【図面名称】 建物間取図	※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、精度の高い図面ではない。	【事件番号】 令和7年(ケ)第21号	【物件番号】 2	【作成者】 評価人	【縮尺】 約1/100
-----------------	---	-----------------------	-------------	--------------	----------------

(// 枚目)



3階

※ 評価人作成図面

↑ 写真撮影位置方向



<p>【図面名称】 建物間取図</p>	<p>※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、精度の高い図面ではない。</p>	<p>【事件番号】 令和7年(ケ)第21号</p>	<p>【物件番号】 2</p>	<p>【作成者】 評価人</p>	<p>【縮尺】 約1/100</p>
-------------------------	--	-------------------------------	---------------------	----------------------	------------------------

(12枚目)



写真01

本件建物の外観



写真02

1階
学習室3



写真03

2階
学習室4



写真04

2階
事務室2



写真05

3階
301号室
和室



写真06

3階
302号室
洋室



写真07

3階
302号室
DK



写真08

3階
302号室
浴室



写真09

3階
303号室
洋室

令和7年(ケ)第21号

令和8年4月6日現地調査

令和8年4月29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

原田 邦夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 26,291,000円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 2,800,000円
物 件 2 (建 物)	金 23,491,000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の内訳価格は物件2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き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 地番 地目 地積	下関市武久町二丁目 1048番21 宅地 160.26㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市武久町二丁目1048番地21 1048番21 教習所・店舗・共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 92.16㎡ 2階 109.07㎡ 3階 89.42㎡	教習所・共同住宅
番号	特記事項		
1	物件1土地の形状については、現地調査の結果、概ね公図・地積測量図のとおりである。		
2	物件2建物については、現地調査の結果、ほぼ登記のとおりである。		

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（物件1）

位置・交通	J R山陽本線『幡生』駅の北西方約1.6km 【道路距離】 『南町一丁目』バス停の南約160m 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅、店舗、共同住宅等が混在する地域	
主な公法上の 規制等 (道路幅員等の個別 的な条件を考慮し 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2種中高層住居専用地域 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域 都市機能誘導区域外 居住誘導区域内
面地条件	規模 160.26㎡ 形状 略台形 接面状況 角地	間口 約18m 奥行 約9m 地勢 ほぼ平坦地
接面道路の状況	北側幅員約4mの市道 ^{※1} に概ね等高接面する。 西側幅員約12.5mの市道 ^{※2} に概ね等高接面する。 ※ ¹ 市道：武久町7号線、建築基準法第42条1項1号 ※ ² 市道：武久線、建築基準法第42条1項1号	
土地の利用状況等	本件土地は物件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。	
土壌汚染等	【土壌汚染について】 対象地について、地歴調査からは土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。よって、土壌汚染の可能性は低いものと推測されるが、専門的な調査は行っておらず、不確定要素があるため、これを評価上考慮外とする。 【埋蔵文化財について】 対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外に所在する(下関市教育委員会文化財保護課の回答による)。	
特記事項	特になし。	

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（登記簿）：平成10年3月11日新築 経過年数：約 28 年 経済的残存耐用年数：約 22 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 3階建
	屋 根：陸屋根
	外 壁：タイル貼り、吹付タイル等
	内 壁：クロス、タイル貼り等
	天 井：吸音ボード、クロス等
	床：塩ビフロア、フローリング、畳等
	設 備：電気、給排水、ガス、トイレ、ガス給湯器等
	そ の 他：－
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：教習所、共同住宅 間取り：附属資料の「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物内において猫が飼育されており、猫による引っかき傷が認められる。 ・301号室和室の天井クロスに剥離が認められる。その原因については、雨漏りによるものか、あるいは湿気によるものかは判然としない。 ・本件建物は新築後約28年を経過しており、経年に伴う老朽化および汚損が認められる。また、目視可能な部分のみならず、目視困難な部分においても相応の経年劣化が生じているものと推認される。 ・本件建物には庇が附合しているが、当該附合物については、経年の状況および構造等を勘案し、経済的市場価値は認められないものと判断した。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、アスベスト含有建材の有無、害虫被害等を含む）については、その詳細は不明である。

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 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	49,600	103 / 100	160.26	95 / 100	7,778,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示価格 下関 - 36

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $45,700 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 93 = 49,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：必要なし。

◇ 地域格差：街路・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差：

個別的要因	物件1
角地	103 / 100
相乗積	103 / 100

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： 本件土地上に存する建物等の状況を総合的に勘案して査定した。

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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
2	400,000	290.65	0.31	36,041,000

イ 現況延床面積：公簿面積による。

ウ 現価率：

- ・残価率 : 0%
- ・経過年数 : 28 年
- ・観察減価率 : 30%
- ・経済的全耐用年数 : 50 年
- ・経済的残存耐用年数 : 22 年

上記数値等に因り、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{※現価率} = \{ \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \} \times (\text{経済的残存耐用年数 } 22\text{年} / \text{経済的} \\ \text{全耐用年数 } 50\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 30\%) = \underline{\underline{0.31}}$$

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	7,778,000	40%	法定地上権	3,111,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を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 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア+イ)×ウ ×エ×オ
1	7,778,000	▲ 3,111,000	/	1.00	0.60	2,800,000
2	36,041,000	+ 3,111,000	1.00	1.00	0.60	23,491,000
一括価格(合計)						26,291,000

ウ 占有減価修正：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した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格【 下関 - 36 】

所 在 : 下関市武久町2丁目1042番12「武久町2-62-26」

価 格 : 45,700円/㎡

位 置 : JR山陽本線「幡生」駅から1.4kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 324㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 道 路 : 北側6m市道に接面

用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域

(建蔽率 60% 、 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件1 : 4,741,449 円

物件2 : 20,544,861 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、1/2,500)

2 公図写し(法務局備付)

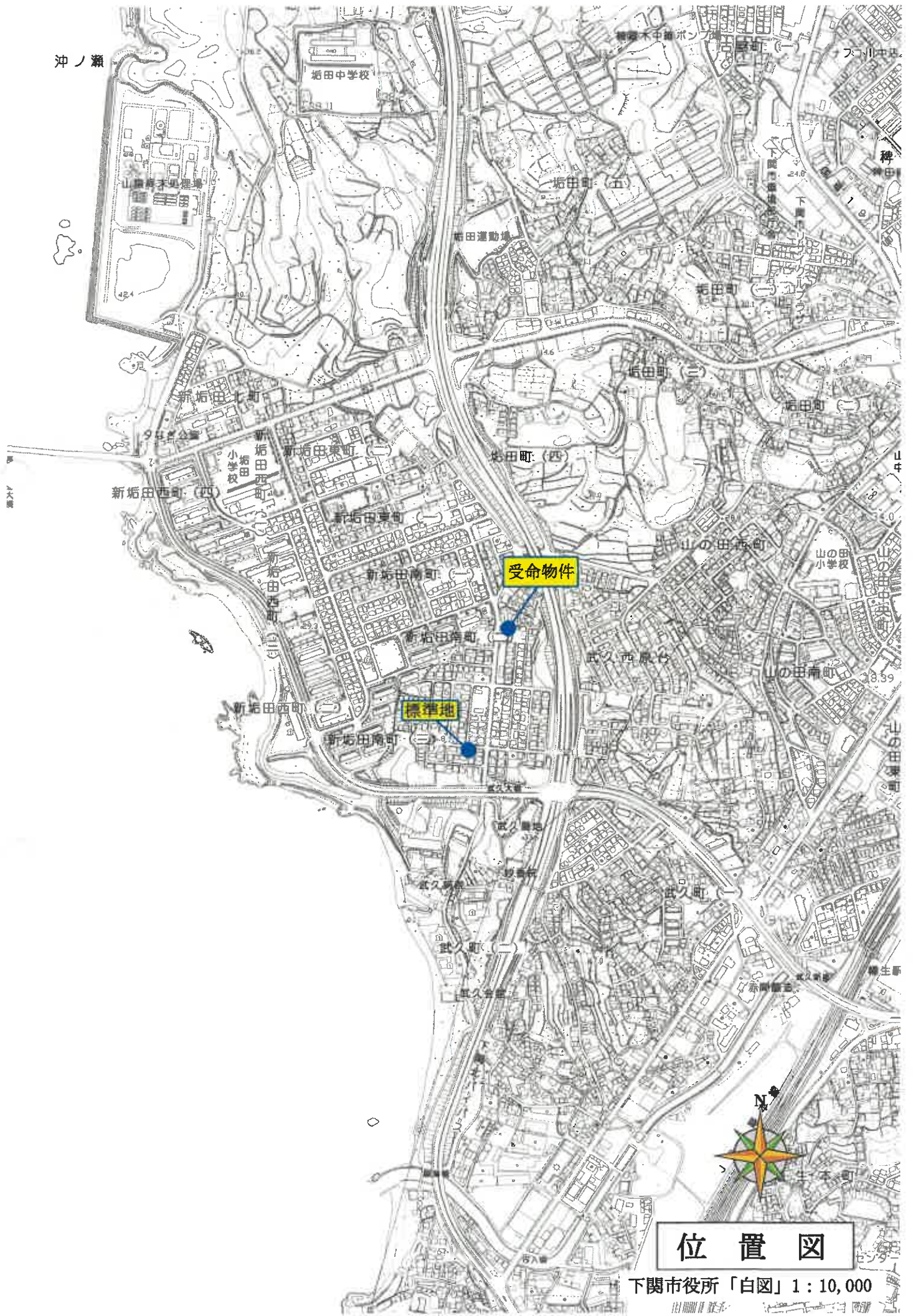
3 土地所在図・地積測量図写し(法務局備付)

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



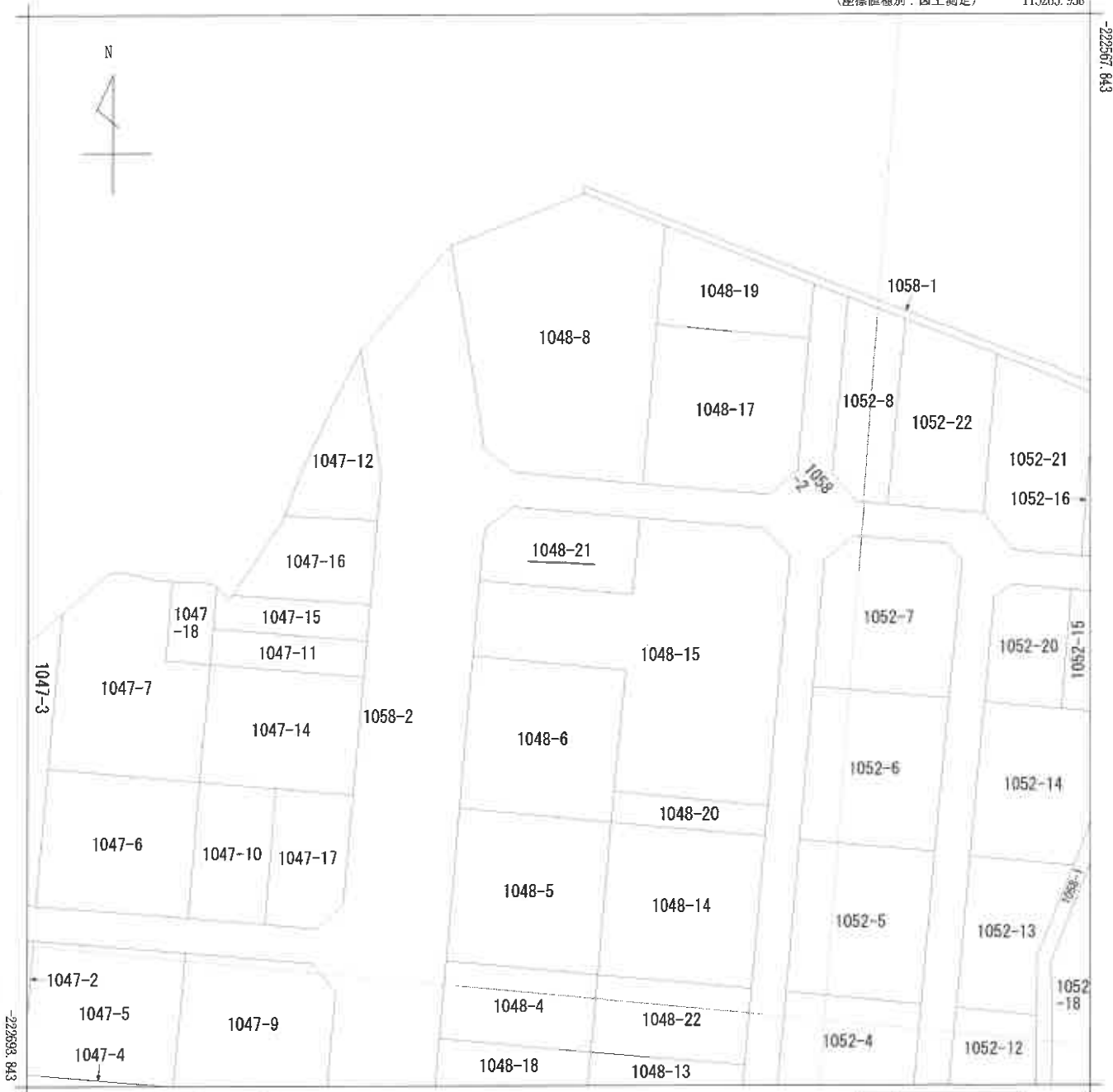
位置図

下関市役所「白図」1:10,000



位置図

下関市役所「白図」1 : 2,500



-115390.938 (座標値種別：図上測定)



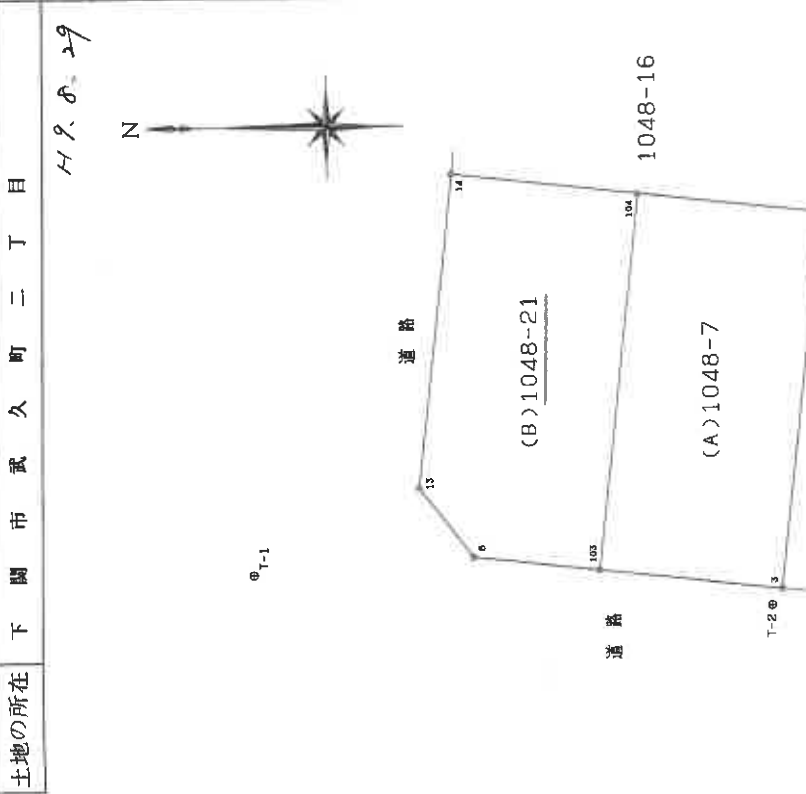
請求部	所在	下関市武久町二丁目				地番	1048番21		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	III	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日 (原図)	平成22年3月23日		補記事項		

縮小【A3→A4】

登記年月日：平成9年8月29日

土地所在図
土地積測量図

地番	1048-7 1048-21
土地の所在	下関市武久町二丁目



19.8.29

縮尺=1:500

座標求積表

地番	NO	種類	X	Y	辺長	測線
(A)1048-7	104	金	481.144	517.943	18.01	104-103
	103	金	483.179	500.040	8.87	103-3
	3	コ	474.361	499.042	18.01	3-44
	44	構造物内	472.285	516.940	8.91	44-104
	104	金	481.144	517.943	320.540194	160.27 m ²
		倍面積	160.2700970		48.4817	
		面積				
		坪数				
(B)1048-21	14	構造物内	490.233	518.972	15.00	14-13
	13	構造物内	491.927	504.066	4.26	13-8
	8	構造物内	489.273	500.729	6.13	8-103
	103	金	483.179	500.040	18.01	103-104
	104	金	481.144	517.943	9.14	104-14
	14	金	490.233	518.972	320.539186	160.26 m ²
		倍面積	160.2695930		48.4815	
		面積				
		坪数				

*使用座標名 JBC GEO STATION システム
*公式 A=1/2Σ(X2-X1)(Y1+Y2)

境界点の重なり

NO	点名	X	Y
T-1	ピ	500.000	500.000
T-2	ピ	474.830	498.274
T-3	ピ	488.602	533.832
T-4	ピ	476.561	536.125

境界点の重なり

NO	点名	X	Y
T-1	ピ	500.000	500.000
T-2	ピ	474.830	498.274
T-3	ピ	488.602	533.832
T-4	ピ	476.561	536.125

0038415

作製者

申請人

地図番号

縮尺 1/250

山口県土地家屋調査士会用品

縮小 [A3→A4]

登記年月日：平成10年3月12日

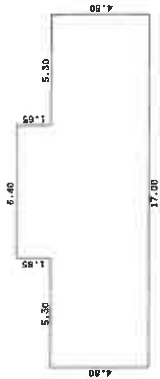
各階平面図

建物図面 (各階平面図)

家屋番号 1048番21

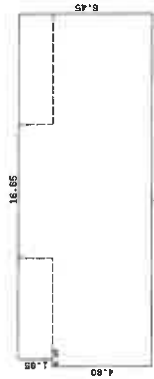
建物の所在 下関市武久町二丁目1048番地21

H10.3.12



1階求積表

$1.65 \times 5.40 = 10.5600$
 $4.80 \times 17.00 = 81.6000$
 合計 92.1600
 床面積 92.16 m^2



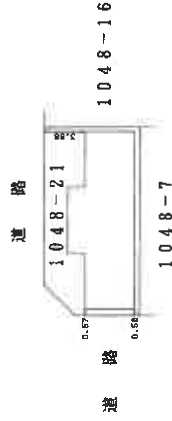
2階求積表

$1.65 \times 16.65 = 27.4725$
 $4.80 \times 17.00 = 81.6000$
 合計 109.0725
 床面積 109.07 m^2



3階求積表

$1.40 \times 5.90 = 8.2600$
 $1.40 \times 5.55 = 7.7700$
 $0.25 \times 16.65 = 4.1625$
 $3.90 \times 17.00 = 66.3000$
 $0.90 \times 3.26 = 2.9340$
 合計 89.4265
 床面積 89.42 m^2



2037226

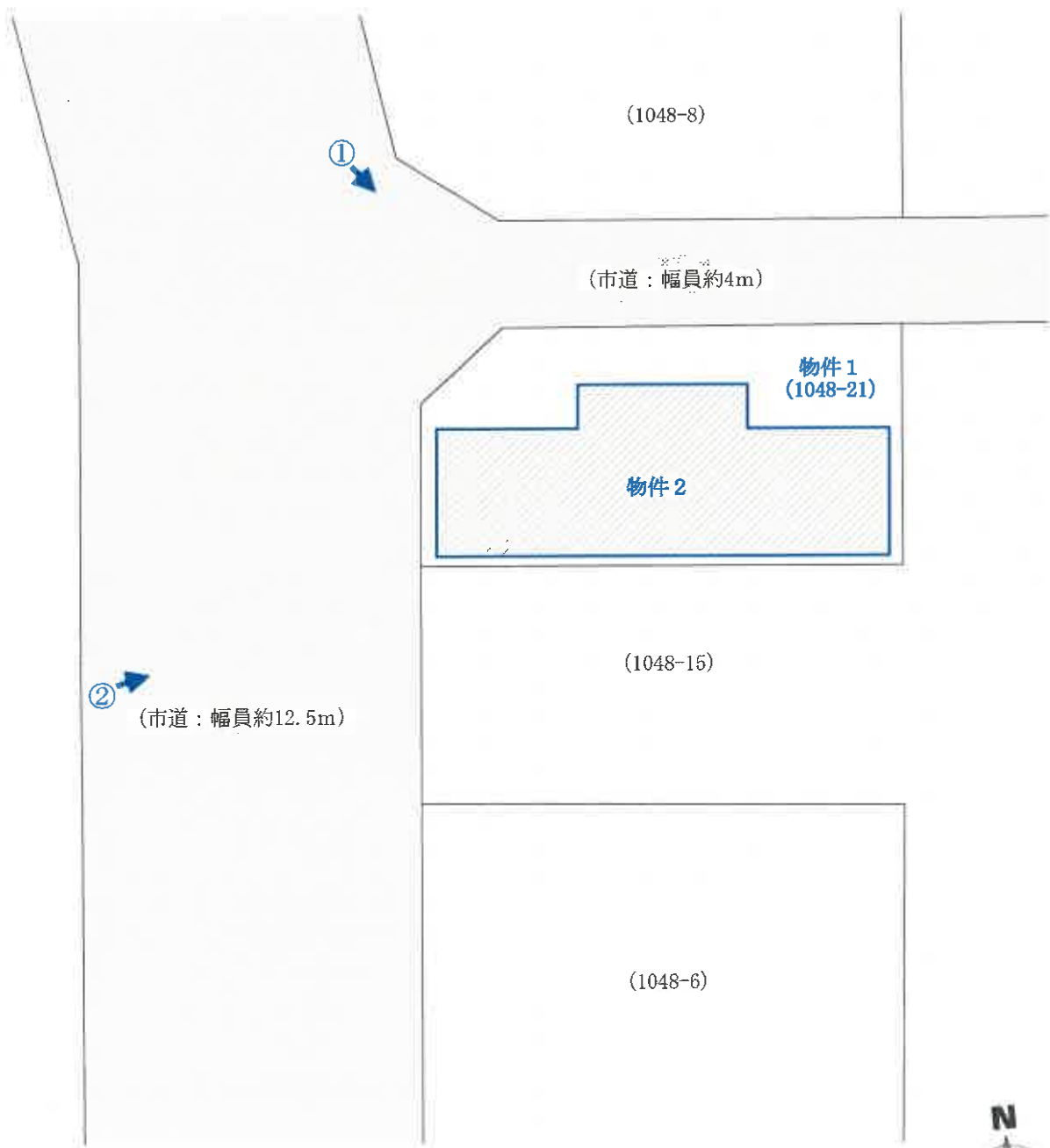
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

縮小 [A3→A4]



【図面名称】

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、精度の高い図面ではない。

【事件番号】

令和7年(ケ)第21号

【物件番号】

1・2

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/250



2階



1階



【図面名称】
建物間取図

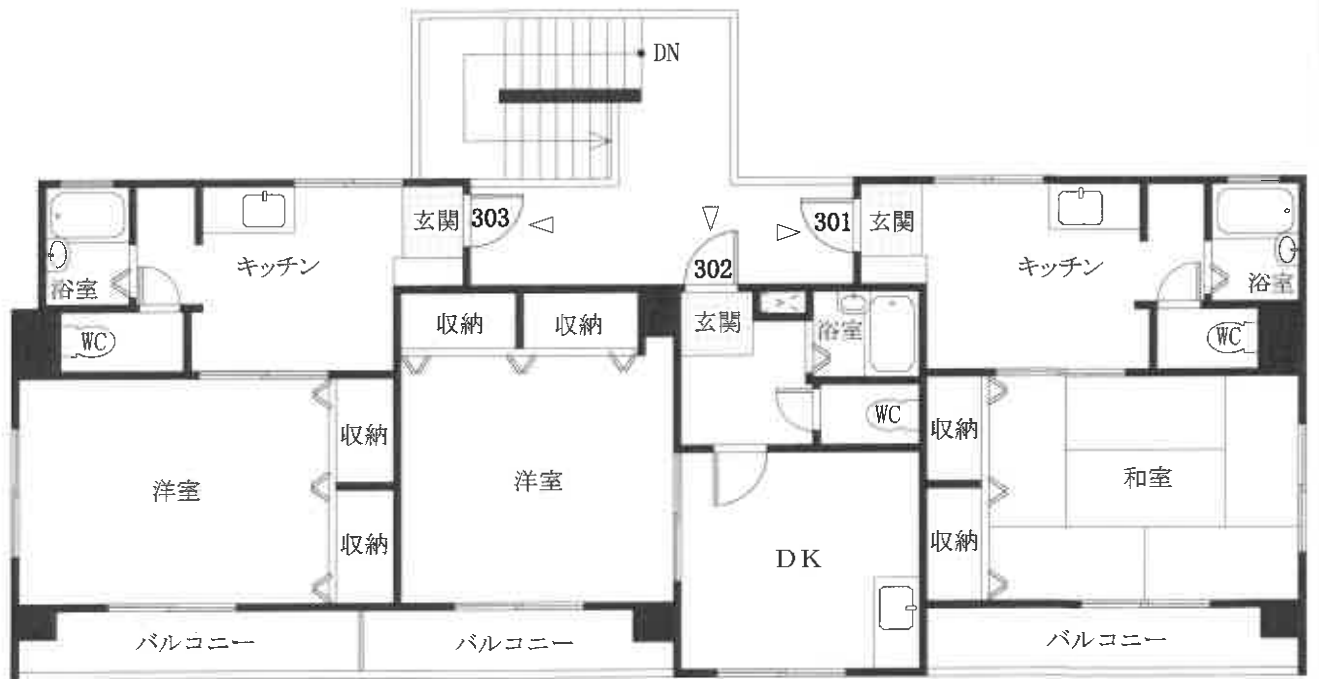
※本図は建物の間取の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。

【事件番号】
令和7年(ケ)第21号

【物件番号】
2

【作成者】
評価人

【縮尺】
約1/100



3階



<p>【図面名称】 建物間取図</p>	<p>※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、精度の高い図面ではない。</p>	<p>【事件番号】 令和7年（ケ）第21号</p>	<p>【物件番号】 2</p>	<p>【作成者】 評価人</p>	<p>【縮尺】 約1/100</p>
--------------------------------	--	-------------------------------	---------------------	----------------------	------------------------

現況写真

①

受命物件



②

受命物件

