

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 22 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 8 月 6 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 8 月 19 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 場 所	令和 8 年 9 月 2 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 7 月 22 日から当庁不動産競売係に備え置きます。	



913

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	21, 213, 000 16, 970, 400	一括	4, 242, 600	86, 935	19, 333
1	8, 063, 000				
2	13, 150, 000				



物 件 目 録

1 所 在 下関市山の田中央町

地 番 6 番 3

地 目 宅地

地 積 3 8 2. 1 0 平方メートル

2 所 在 下関市山の田中央町 6 番地 3

家屋 番号 6 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 9. 2 6 平方メートル
2 階 6 5. 5 7 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート・瓦葺 2 階建

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造地下 1 階建

床 面 積 地下 1 階 1 4. 9 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 26 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】

本件所有者が占有している。

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 | 下関市山の田中央町 |
| | 地 番 | 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 2. 1 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 下関市山の田中央町 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 9. 2 6 平方メートル
2 階 6 5. 5 7 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|----------------|
| | 構 造 | 木造スレート・瓦葺 2 階建 |
|--|-----|----------------|
- (附属建物)
- | | | |
|--|-------|------------------------|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造地下 1 階建 |
| | 床 面 積 | 地下 1 階 1 4. 9 0 平方メートル |



令和8年（ヌ）第3号
令和8年4月10日受理
令和8年5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 下関市山の田中央町
地 番 6 番 3
地 目 宅地
地 積 3 8 2 . 1 0 平方メートル
- 2 所 在 下関市山の田中央町 6 番地 3
家屋 番号 6 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 9 . 2 6 平方メートル
2 階 6 5 . 5 7 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地下 1 階建
床 面 積 地下 1 階 1 4 . 9 0 平方メートル



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		山口県下関市山の田中央町11番6号	
土 地		物件1	
現 況 地 目	■宅地（物件1） □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：木造スレート・瓦葺2階建 □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	■建物所有者 □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。 □「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	1 本件建物には、私が居住しています。 2 本件建物について、損傷箇所や不具合がある箇所は特にないと思います。 昭和59年に建てた家ですが、宮大工に頼んで建ててもらったので、丈夫です。 3 本件建物の設備等で、リースを受けている物や所有権留保が付けられている物はありません。 4 本件土地の境界について、近隣との間での紛争はありません。 (回答書及び令和8年5月11日口頭聴取の要旨)

(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 本件建物は債務者が居住して占有してい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 1 4 条地図のとおりであると思われる。
- 4 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
(4 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4月10日(金)	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 債務者に照会書郵送
8年4月13日(月) 14:10~14:25	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・受領
8年4月15日(水) 14:10~14:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年4月17日(金) 11:30~11:40	執行官室	債務者から聞き取り、現況調査期日通知(電話)
8年4月22日(水)	執行官室	評価人に間取図等資料郵送
8年5月11日(月) 9:30~10:20	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、債務者から聞き取り(口頭)
年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

■ 令和8年5月11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。

□ 令和 年 月 日

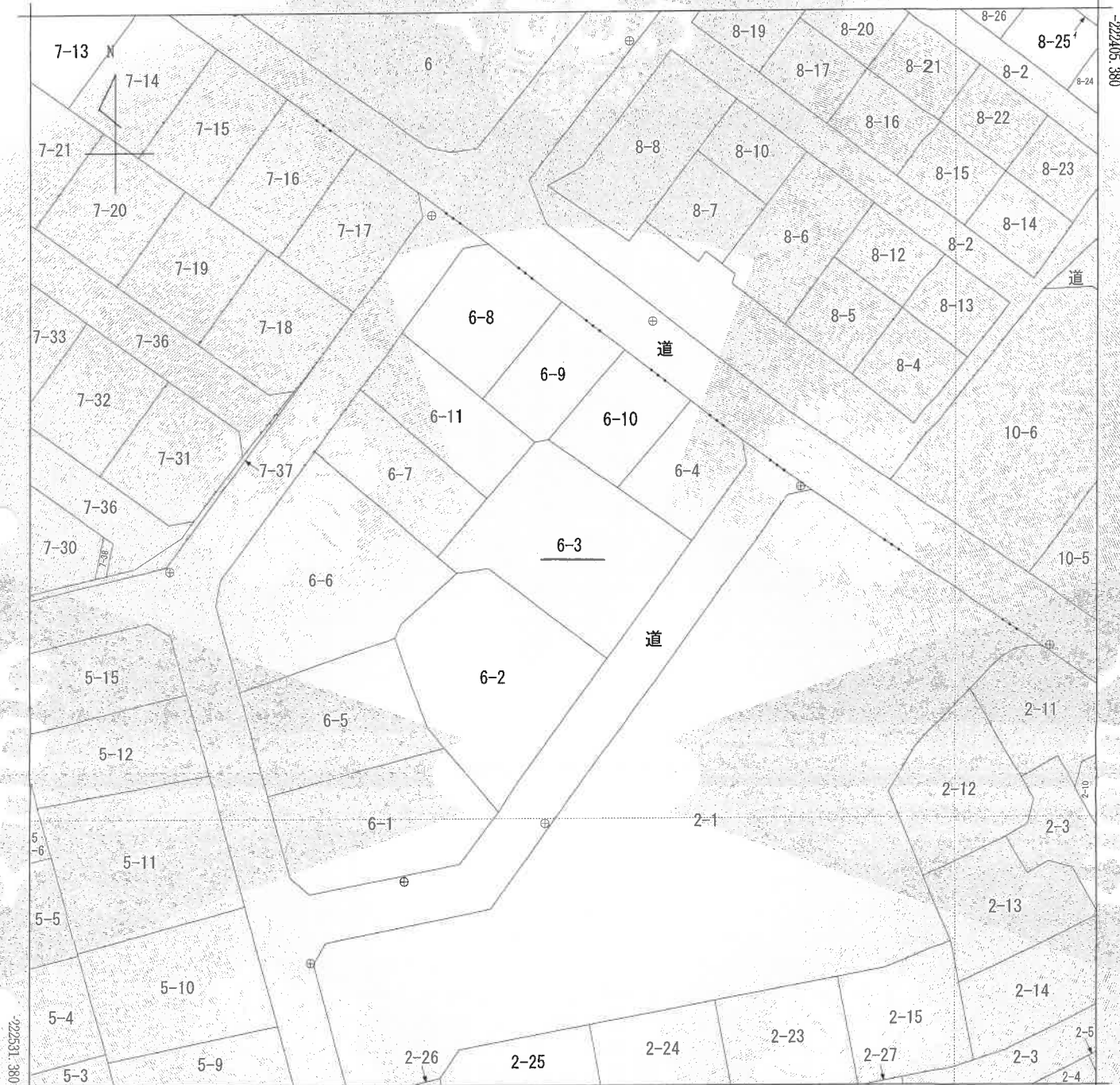
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

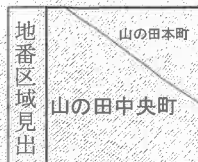
□

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5枚目)



-114558.237

(座標値種別：測量成果)



請 求 部 分	所 在		下関市山の田中央町				地 番		6番3		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座標系又は 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	令和3年1月7日				備 付 年 月 日 (原図)	令和3年2月2日			補 事 記 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8年4月13日

山口地方税務局下関支局

登記官

請求番号：20-1

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：令和3年2月2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8年4月13日

山口地方方法務局下関支局

登記号

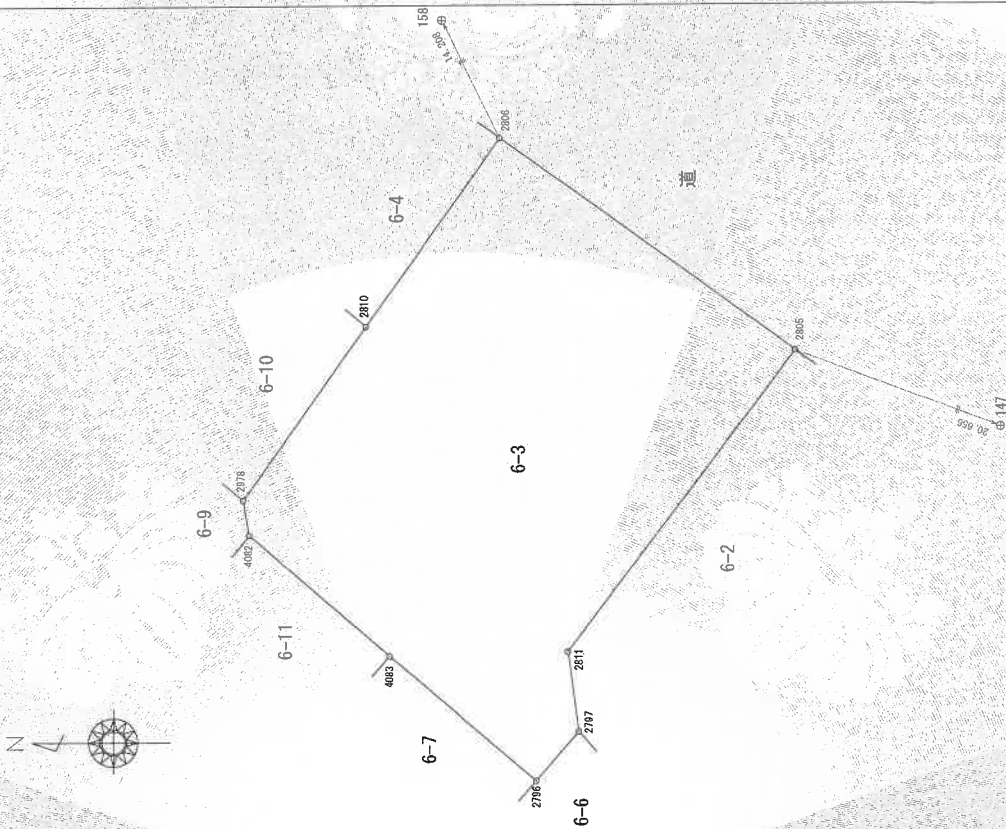
(7 第四)

地積測量図

地番 6-3

土地の所在 下関市山の田中央町

令和2年9月3日測量
測地：世界測地系(Ⅲ系)



測点	地番	座標	X	Y	辺長
2078	永	既設金属標	-222455.528	-114497.593	9.890
2810	永	既設金属標	-222461.253	-114489.528	10.723
2806	永	既設金属標	-222467.449	-114480.776	16.974
2805	永	新設金属標	-222481.233	-114490.663	17.548
2811	永	既設コンクリート杭	-222470.647	-114504.679	3.742
2797	永	既設コンクリート杭	-222471.166	-114508.385	3.018
2796	永	既設コンクリート杭	-222469.227	-114510.698	8.959
4083	永	既設金属標	-222462.423	-114504.869	8.686
4082	永	既設金属標	-222455.824	-114499.220	1.653
倍積	764.219515				
面積	382.1097575				
地積	382.10				m ²

測点	種類	座標	X	Y	標識
147	4級基準点		-222500.569	-114497.952	新設金属標
158	4級基準点		-222461.198	-114488.016	新設金属標

* 公式 $A = 1/2 \sum X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$

永・・・永続性のある境界標識

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。

作業機関

計画機関

縮尺

1/250

縮小 (A3→A4)

登記年月日：昭和59年11月24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。

令和8年4月13日

山口地方広務局下関支局

登記官

(8 改訂)

請求番号：20-3

各階平面図

家屋番号 6番3

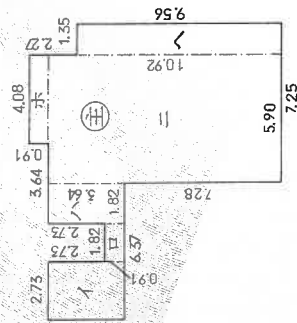
建物の所在 下関市山の田中央町6番地3

建物図面

(各階平面図)

1/2

主たる建物 / 階



求積表 / 階

1	2.73	×	3.64	=	9.9372
ロ	1.82	×	0.91	=	1.6562
ハ	1.82	×	3.64	=	6.6248
ニ	5.90	×	10.92	=	64.428
ホ	4.08	×	0.91	=	3.7128
ヘ	1.35	×	9.56	=	12.906
合計					99.265

1階 床面積 99.265 m²

7006192

作製者 土地家屋調査士

昭和59年11月23日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

(1/2)

縮小 (A3-A4)

登記年月日：昭和59年1月24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8年4月13日 山口県土地家屋調査士会 山口地方事務所 下関支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：20-3

各階平面図

家屋番号 6 番 3

建物の所在 下関市山の田中央町6番地3

建物図面
(各階平面図)

2/2

859.1.24

主たる建物 2 階

求 積 表 2階

1 6.34 × 3.64 = 23.0776
ロ 7.25 × 3.64 = 26.39
ハ 5.90 × 2.73 = 16.107
合計 65.5746

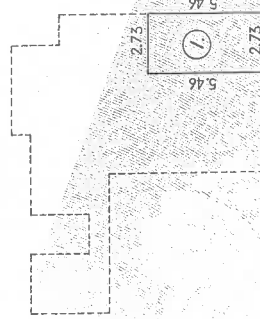
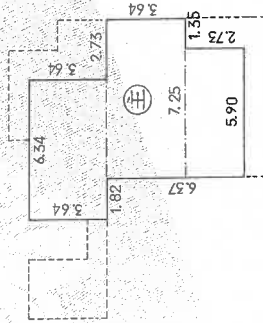
2階 床面積 65.57㎡

附属建物 符号 1.

求 積 表 符号 1.

2.73 × 5.46 = 14.9058

符号 1. 床面積 14.90㎡



縮小

700619

作製者 土地家屋調査士

昭和59年1月23日(製)

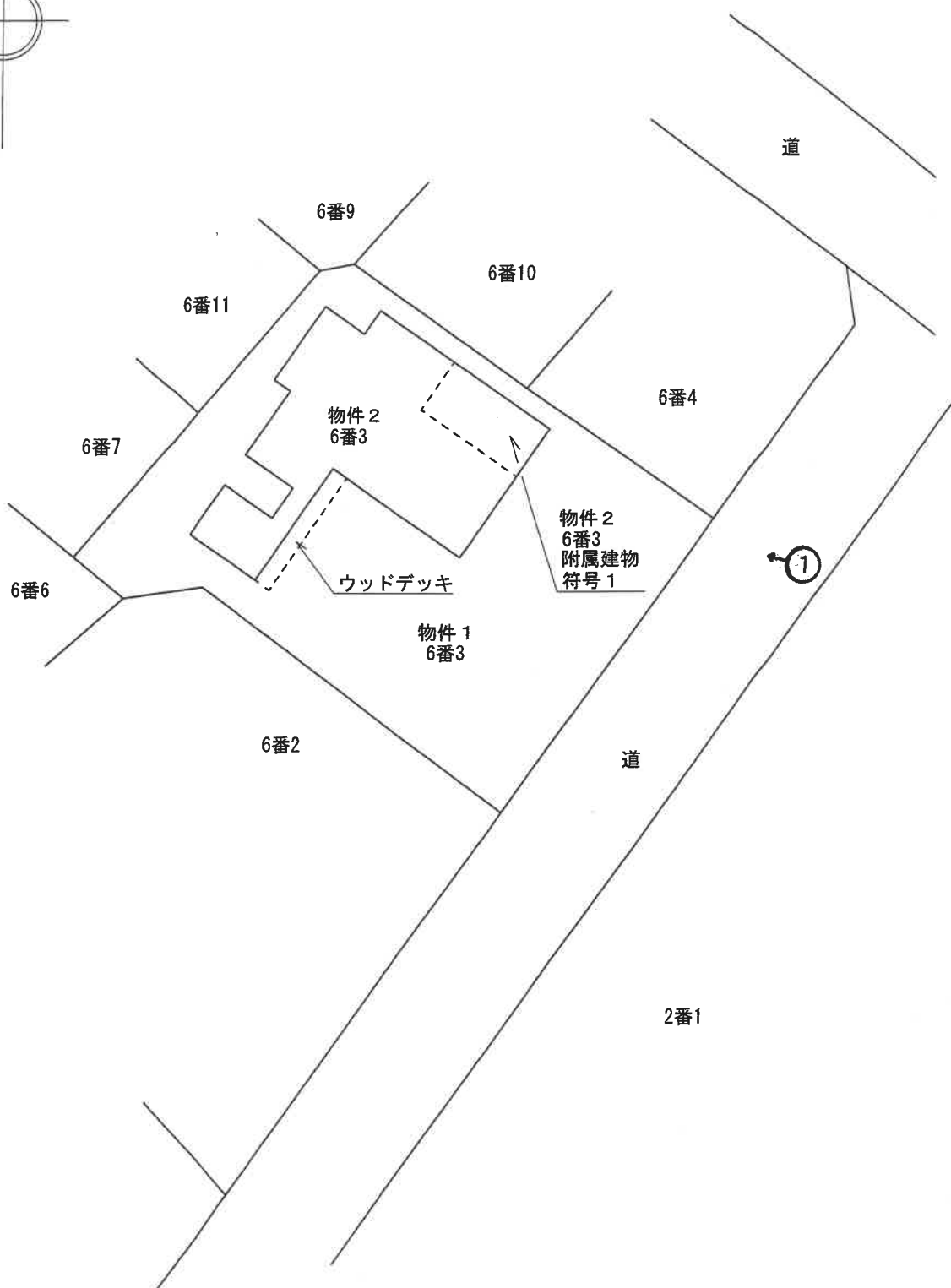
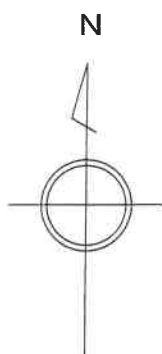
申請人

縮尺 1/250

山口県土地家屋調査士会 用紙

(2/2)

縮小 (A3-A4)



縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面



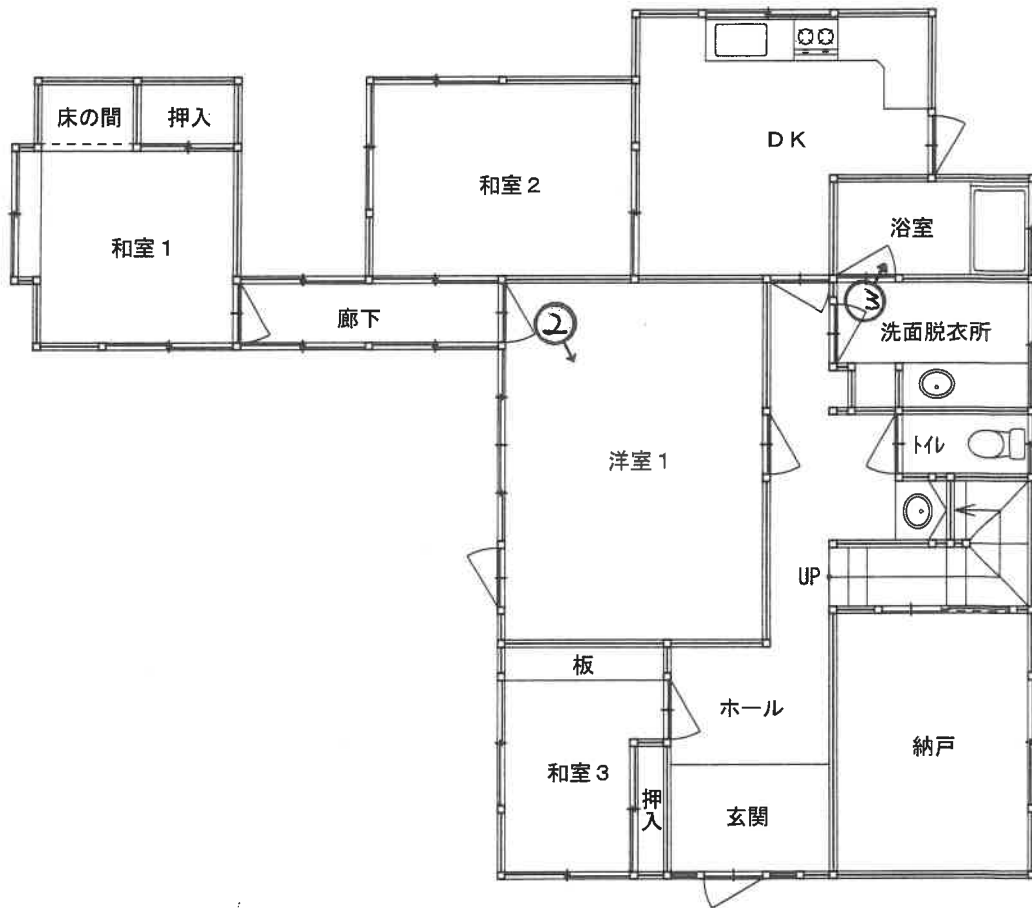
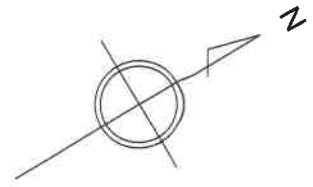
写真撮影位置方向

事件番号

令和8年(又)第3号

(10 枚目)

土地建物位置関係図



1 階

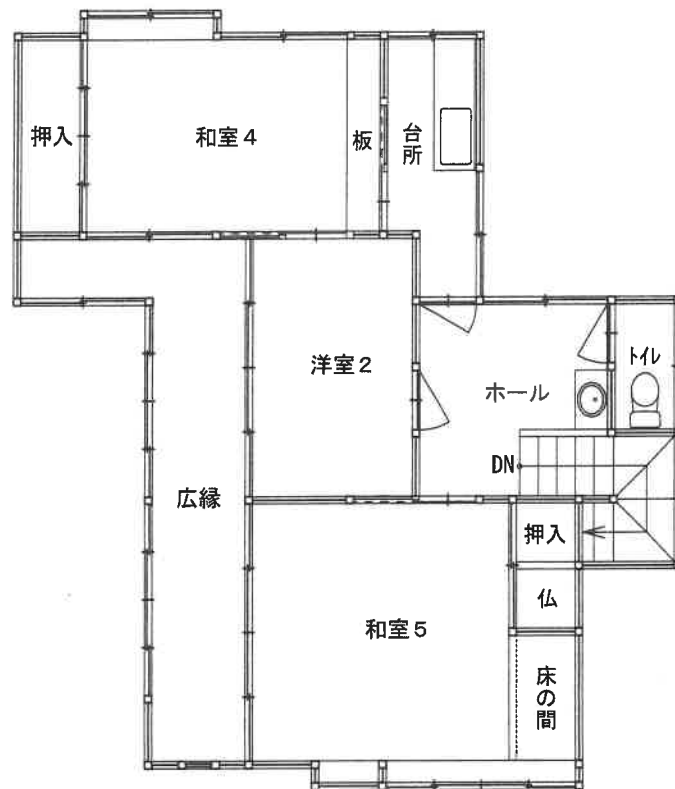
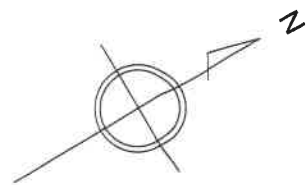
目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

事件番号	令和8年(又)第3号	
家屋番号	6番3 主である建物	縮尺：約1/100
間 取 図		

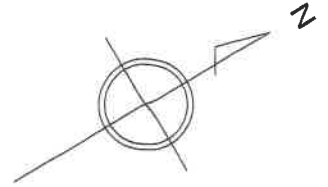


2 階

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

事件番号	令和8年(又)第3号	
家屋番号	6番3 主である建物	縮尺：約1/100
間 取 図		



附属建物 符号 1

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

※ 評価人作成図面

(13 枚目)

事件番号	令和8年(又)第3号	
家屋番号	6番3 附属建物符号1	縮尺：約1/100
間 取 図		

主である建物 附属建物符号1



写真01

本件物件の外観



写真02

1階
洋室1



写真03

1階
浴室

令和8年(ヌ)第3号

令和8年5月11日 現地調査

令和8年5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

藤井 正隆

第1 評 価 額

一 括 価 格			
金 21,213,000 円			
内 訳 価 格			
物 件 1 (土 地)	金	8,063,000	円
物 件 2 (建 物)	金	13,150,000	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	下関市山の田中央町 6番3 宅地 382.10 m ²	左記にほぼ同じ
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	下関市山の田中央町6番地3 6番3 居宅 木造スレート葺2階建 1階 99.26m ² 2階 65.57m ² 164.83m ² 1 車庫 鉄筋コンクリート造地下1階 建 14.90m ²	木造スレート葺瓦葺2階建
番号	特 記 事 項		
	※法務局備付の公図及び地積測量図、建物図面等を基に現地で位置・形状・面積等の確認を行い、土地建物位置関係図等の図面を作成しているが、土地については概ね法務局備付の公図・地積測量図・建物図面のとおりでと思われるため、評価においては公簿面積を採用することとした。また建物については概ね建物図面のとおりでと思われるため評価においては公簿面積を採用することとした。		

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』駅の北方約1.5km【道路距離】 最寄バス停『山の田』の北西方約250m【道路距離】		
付近の状況	対象地はJ R山陽本線『幡生』駅の北方約1.5km付近に位置し、中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域に存する。		
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% 無 宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域	
画地条件	物件1 面積 382.10㎡	間口 : 約 17m 奥行 : 約 22m 形状 : やや不整形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 緩傾斜地	
接面道路の状況	物件1の南東側 幅員 約6m 舗装 市道 高低差 0～約1.8m高 ※建築基準法第42条第1項第1号道路		
土地の利用状況等	現状は物件1は物件2の建物の敷地 隣地は戸建住宅等 発令外建物 なし		
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。		

特 記 事 項	※ 埋蔵文化財包蔵地の指定：下関市教育委員会への照会によれば、当該地は指定地域対象外であり、埋蔵文化財の包蔵地である可能性は少ないと判断するが、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。 ※ 土壌汚染について：下関市環境部環境政策課への照会、地歴、現地調査等により調査した範囲においては、土壌汚染の可能性は少ないと判断するも、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。
----------------	--

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（登記簿記載）： 昭和59年1月20日 新築 経過年数： 約42年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を超過と判断
仕 様	構 造： 木造2階建
	屋 根： スレート葺瓦葺
	外 壁： モルタル等
	内 壁： クロス、砂壁等
	天 井： クロス、敷目天井等
	床： フローリング、畳等
	設 備： 給排水設備、洗面、キッチン、トイレ、風呂等
	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： 居宅 間 取 り： 別添間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	※経年相応
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※ 本件建物は新築後約42年経過しており、保守管理の状態は経年相応と思われるが、雨漏りその他建物の瑕疵（アスベスト含有建材の有無、白蟻等の害虫の有無等を含む）については詳細不明である。 ※ 附属建物符号1について、種類：車庫、構造：鉄筋コンクリート造地下1階建、床面積：14.90㎡、建築年月日：昭和59年1月20日新築、経過年数：約42年、経済的残存耐用年数：経済的耐用年数を超過と判断。

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	59,900	103 / 100	382.10	95 / 100	22,396,000
合 計					22,396,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 下関-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,000 \text{ 円/㎡} \times 101.2 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 = 59,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：方位による補正。

◇ 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： 下記のとおり。

物件1

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率
画地条件	形状	▲ 1 99 / 100
画地条件	方位	4 104 / 100
個 別 格 差 (相乗積)		103 / 100

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに現価率を乗じて建物価格を求めた。

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	258,000	164.83	0.30	12,758,000
附属 建物 符号1	135,000	14.90	0.10	201,000
合計				12,959,000

イ 現況延床面積：登記数量

ウ 現価率：本件建物は経済的耐用年数を超過していること等を考慮し、建物維持管理の状態、内部立入調査による観察等に基づいて、現価率を査定した。

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ＝ウ
1	22,396,000	40%	法定地上権	8,958,000
				8,958,000

イ 土地利用権等割合： 物件1の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 (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	22,396,000	▲ 8,958,000		1.00	0.60	8,063,000
2	12,959,000	+ 8,958,000	1.00	1.00	0.60	13,150,000
一 括 価 格 (合 計)						21,213,000

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 -1 】

所 在 : 下関市山の田中央町4番10「山の田中央町5-4」
価 格 : 61,000 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「幡生」駅の北方、道路距離約1.4kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和 8 年1月1日
地 積 : 282㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 道 路 : 東側 6m 市道 に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域、第2種中高層住居専用地域
(建蔽率 60% 、 容積率 200%) 準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和8年度)

物件1 : 14,049,052 円
物件2 : 2,752,343 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(下関市役所『下関市都市計画図』縮尺1:2,500)
- 2 不動産登記法第14条第1項記載の地図写し(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
- 6 間取図
- 7 現況写真【1枚】

以 上

位置図

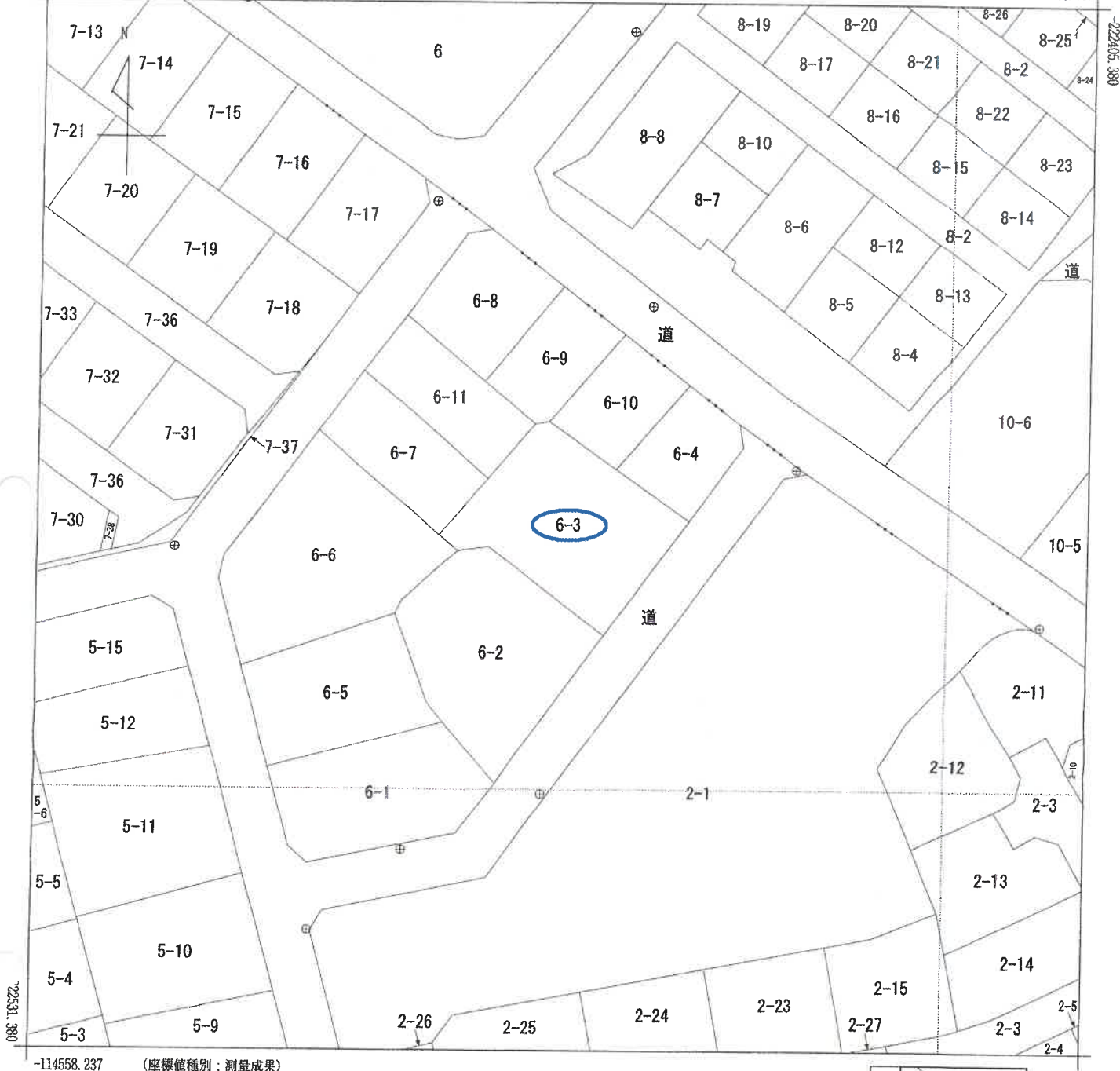


下関市役所「下関市都市計画図」より転載

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

4 8-32

(座標値種別：測量成果) -114433.237



地番区域見出
山の田中央町
山の田本町

請求部	所在	下関市山の田中央町				地番	6番3			
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	令和3年1月7日			備付年月日(原図)	令和3年2月2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。
(山口地方法務局下関支局管轄)

令和8年2月13日
東京法務局

地図整理番号：M97352
(1/1)

登記官



登記年月日：令和3年2月2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。

(山口地方方法務局(下関支局管轄))

令和8年2月13日

東京法務局

登記官

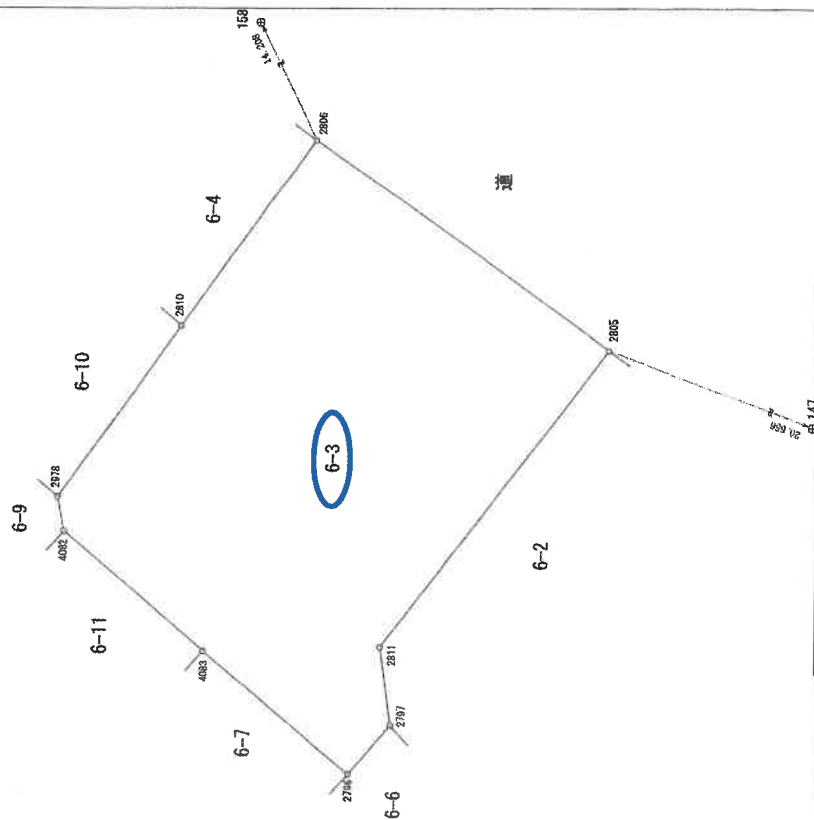
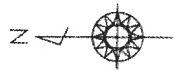
地図整理番号：M97353

地積測量図

地番 6-3

土地の所在 下関市山の田中央町

令和2年9月3日測量
測地：世界測地系(旧系)



地番 6-3				
測点	種別	X	Y	辺長
2978	永 既設金属標	-222455.528	-114497.593	9.890
2810	永 既設金属標	-222461.253	-114498.528	10.723
2806	永 既設金属標	-222467.449	-114480.776	16.974
2805	永 新設金属標	-222481.233	-114490.683	17.548
2811	永 既設コンクリート杭	-222470.647	-114504.679	3.742
2797	永 既設コンクリート杭	-222471.166	-114508.385	3.018
2796	永 既設コンクリート杭	-222469.227	-114510.698	8.959
4083	永 既設金属標	-222462.423	-114504.869	8.686
4082	永 既設金属標	-222455.824	-114498.220	1.653
倍積	764.219515			
面積	382.1097575			
地積 382.10 m ²				

基準点座標リスト			
測点	種別	X	Y
147	4級基準点	-222500.568	-114497.952
153	4級基準点	-222461.188	-114468.016

* 公式 $A = 1/2 \sum X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})$

永・・・永続性のある境界標識

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。

作業機関

計画機関

縮尺

1 / 250

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59年11月24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。
(山口地方法務局下関支局管轄)

令和8年2月13日 東京法務局

登記官

各階平面図

家屋番号 6番3

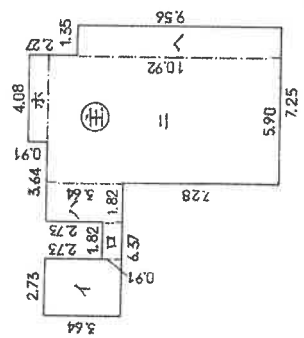
建物図面
(各階平面図)

1/2

建物の所在 下関市山の田中央町6番地3

主たる建物 / 階

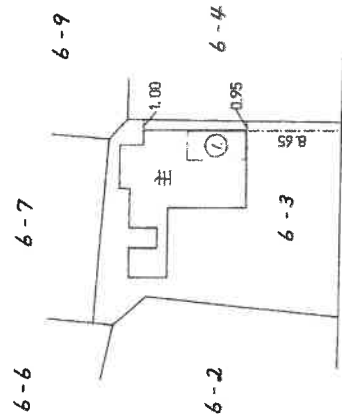
59.1.24



求積表 / 階

イ	2.73	×	3.64	=	9.9372
ロ	1.82	×	0.91	=	1.6562
ハ	1.82	×	3.64	=	6.6248
ニ	5.90	×	1.092	=	6.4428
ホ	4.08	×	0.91	=	3.7128
ヘ	1.35	×	9.56	=	12.906
合計					99.265

1階 床面積 99.26㎡



7006192

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

地図整理番号：M97354

(1/2)

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8年2月13日

東京法務局

登記官

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号 6番3

建物の所在 下関市山の田中央町6番地3

2/2

59.1.24

主たる建物 2階

求積表 2階

1 6.34 × 3.64 = 23.0776
ロ 7.25 × 3.64 = 26.39
ハ 5.90 × 2.73 = 16.107
合計 65.5746

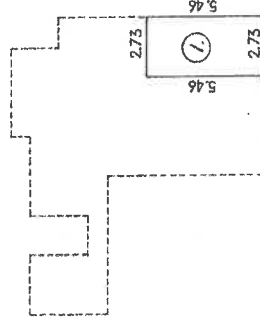
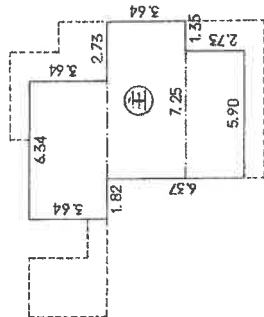
2階 床面積 65.57㎡

求積表 符号1.

2.73 × 5.46 = 14.9058

符号1. 床面積 14.90㎡

附属建物 符号1.



2010017

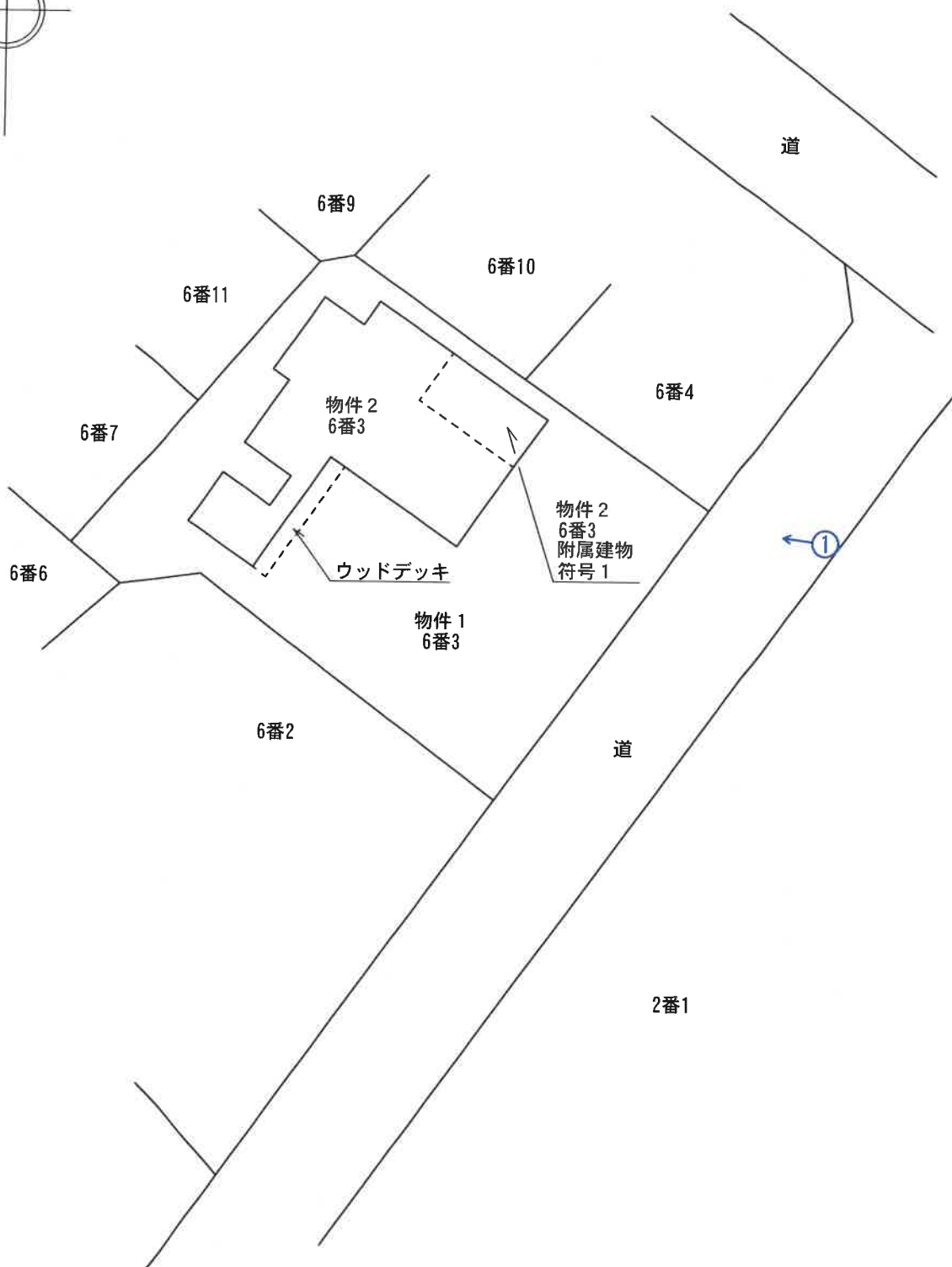
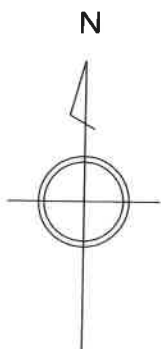
70
作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 250

山口県土地家屋調査士会用紙



○→ は、写真撮影位置

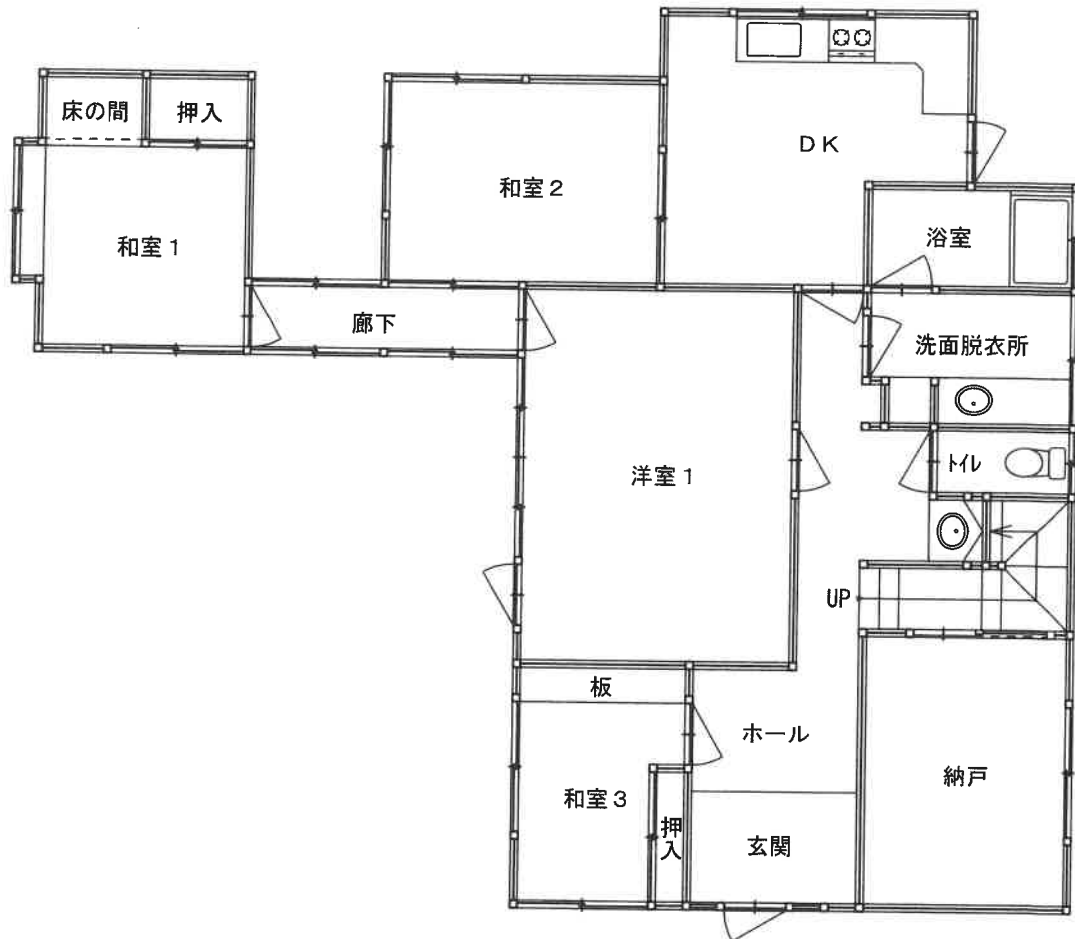
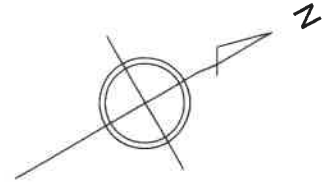
縮尺：約1/300

土地・建物位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

事件番号

令和8年(又)第3号

土地建物位置関係図



1 階

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号

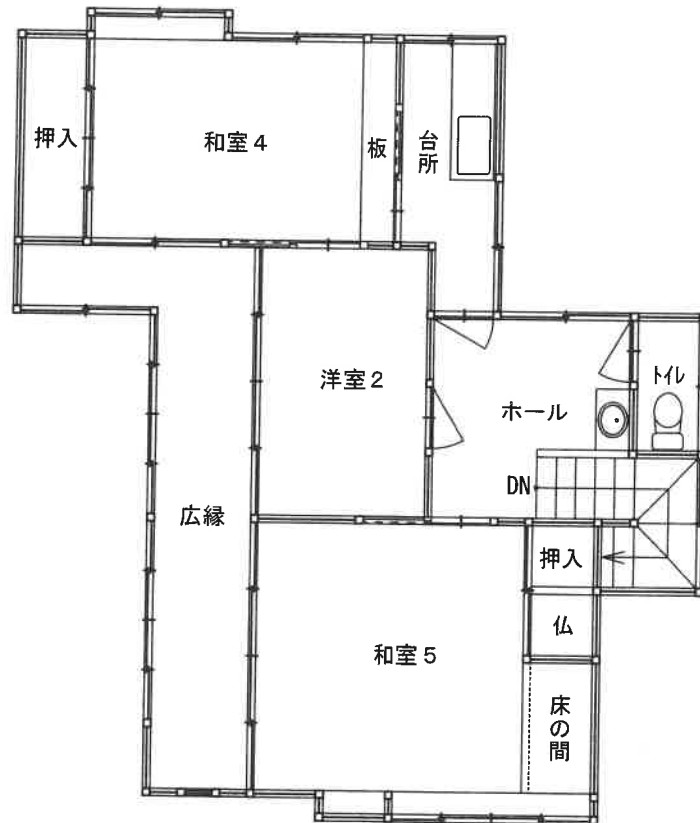
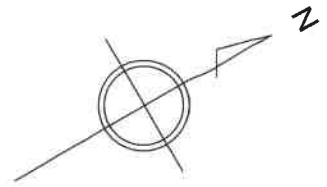
令和8年(又)第3号

家屋番号

6番3
主である建物

縮尺: 約1/100

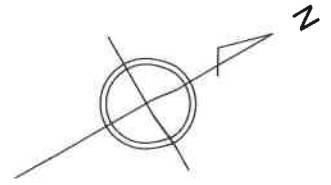
間 取 図



2 階

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和8年(又)第3号	
家屋番号	6番3 主である建物	縮尺：約1/100
間 取 図		



附属建物 符号 1

目視可能な範囲に基づいて、間取りの概要を示すことを趣旨として作成した図面であり、精度の高いものではない。

事件番号	令和8年(又)第3号	
家屋番号	6番3 附属建物符号1	縮尺：約1/100
間 取 図		



① 本件土地建物

現 況 写 真