

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 8 月 19 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,276,000 11,420,800		2,855,200	115,457	17,786
</					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 下関市伊倉新町二丁目 2 0 1 1 番地 2 2

建物の名称 アーデント伊倉新町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊倉新町二丁目 2 0 1 1 番 2 2 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 8 3 . 1 4 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 下関市伊倉新町二丁目 2 0 1 1 番 2 2

地 目 宅地

地 積 2 5 0 7 . 5 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 5 9 3 7 5 分の 8 8 0 9



物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 下関市伊倉新町二丁目 2 0 1 1 番地 2 2

建物の名称 アーデント伊倉新町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊倉新町二丁目 2 0 1 1 番 2 2 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 8 3 . 1 4 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 下関市伊倉新町二丁目 2 0 1 1 番 2 2

地 目 宅地

地 積 2 5 0 7 . 5 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 5 9 3 7 5 分の 8 8 0 9



令和8年（ケ）第7号
令和8年5月22日受理
令和8年7月6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 (一棟の建物の表示)

所 在 下関市伊倉新町二丁目 2 0 1 1 番地 2 2

建物の名称 アーデント伊倉新町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 伊倉新町二丁目 2 0 1 1 番 2 2 の 3 0 2

建物の名称 3 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 8 3 . 1 4 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 下関市伊倉新町二丁目 2 0 1 1 番 2 2

地 目 宅地

地 積 2 5 0 7 . 5 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 5 9 3 7 5 分の 8 8 0 9



(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
■債務者兼所有者	1 本件建物には、私が単身で居住しています。 2 本件建物について、不具合がある箇所や損傷している箇所は特 にないと思います。 3 本件建物の設備等について、リースを受けたり所有権留保が付 けられている物はありません。 4 管理費等の滞納はありません。 (令和8年6月11日付け回答書の要旨)

(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、債務者兼所有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、本件敷地権の目的である土地の形状は、概ね 1 4 条地図のとおりであると思われる。
- 4 本件敷地権の目的である土地の北東角付近及び北西角付近に各々電柱がある。
- 5 管理費等の滞納の有無・額については、管理会社の回答（令和 8 年 5 月 3 1 日現在）によって 2 枚目記載のとおりと認めた。
- 6 上記意見は関係人の陳述によっ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。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月25日(月)	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 債務者兼所有者に照会書郵送
8年5月27日(水) 10:03~10:13	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等交付申請・同受領 ※物件1建物につき登記手続中のため受領できず、後 日改めて交付申請した。
8年6月8日(月) 7:20~7:50	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年6月10日(水)	執行官室	評価人に間取図等資料郵送 管理会社に照会書郵送 債務者兼所有者に現況調査期日通知書郵送
8年6月12日(金) 9:00~9:01	山口地方法務局 下関支局	物件1建物の登記事項証明書交付申請
8年6月12日(金) 15:45~15:50	山口地方法務局 下関支局	物件1建物の登記事項証明書受領
8年6月19日(金) 13:30~14:10	物件所在地	物件調査(評価人、解錠技術者、立会人同行)、写真 撮影
(特記事項) ■ 令和8年6月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち 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
(5枚目)

(座標値種別：測量成果)

-113381.149

-220360.508

N

2009-1

2009-2

2009-5

2009-6

2009-7

2009-8

2009-9

2009-3

2009-24

2009-23

2004

2009-20

2009-19

2009-18

2009-17

2009-16

2003

2011-1

2011-22

2011-3

2011-4

2011-5

2011-20

2011-19

2000

4000

1009-1

1009-2

1009-3

1009-4

1009-5

1009-6

1009-7

113506.149

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出し

伊倉新町2丁目
伊倉新町1丁目

A 伊倉新町4丁目

請求部

所在

下関市伊倉新町2丁目

地番

2011番22

出力縮尺

1/500

精度区分

甲

座標系番号又は記号

四

分類

地図(法第14条第1項)国調法19-5指定

種類

土地区画整理所在図

作成年月日

平成20年10月

施行年月日(原図)

平成20年11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8年5月27日

山口地方法務局下関支局

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成21年1月13日

同前

土地所在図
地積測量図

No. 3034

2011-1-2011-22

土地の所在 下関市伊倉新町三丁目

(世界測量系による座標値) 座標求得表

地番	NO	標識	X	Y	Z	測 量
(B) 2011	62	()	-220403.089	-113457.094	2.7	95
22	68	()	-220425.546	-113472.182	2.7	95
	67	()	-220448.003	-113471.269	2.7	95
	12	(P)	-220447.958	-113470.359	2.7	95
	13	(P)	-220447.876	-113463.867	2.7	95
	14	(P)	-220447.582	-113461.305	2.7	95
	15	(P)	-220447.371	-113457.311	2.7	95
	16	(P)	-220447.260	-113455.301	2.7	95
	17	(P)	-220447.118	-113453.304	2.7	95
	18	(P)	-220446.991	-113451.301	2.7	95
	19	(P)	-220446.577	-113445.310	2.7	95
	20	(P)	-220446.287	-113441.312	2.7	95
	21	(P)	-220446.973	-113437.319	2.7	95
	22	(P)	-220445.640	-113433.325	2.7	95
	23	(P)	-220443.479	-113431.329	2.7	95
	24	(P)	-220443.232	-113429.329	2.7	95
	47	(P)	-220441.895	-113425.345	2.7	95
	48	(P)	-220441.432	-113421.364	2.7	95
	49	(P)	-220443.870	-113415.389	2.7	95
	50	(P)	-220443.738	-113414.204	2.7	95
	51	(P)	-220413.089	-113416.835	2.7	95
	52	(P)	-220399.013	-113418.980	2.7	95
	53	(P)	-220399.156	-113422.630	2.7	95
	54	(P)	-220398.419	-113422.630	2.7	95
	55	(P)	-220398.632	-113424.620	2.7	95
	56	(P)	-220399.837	-113426.606	2.7	95
	57	(P)	-220400.038	-113428.601	2.7	95
	58	(P)	-220400.225	-113430.596	2.7	95
	27	(P)	-220400.599	-113434.585	2.7	95
	28	(P)	-220400.782	-113436.584	2.7	95
	29	(P)	-220400.951	-113438.581	2.7	95
	30	(P)	-220401.147	-113440.583	2.7	95
	31	(P)	-220401.277	-113442.582	2.7	95
	32	(P)	-220401.428	-113444.579	2.7	95
	33	(P)	-220401.581	-113446.581	2.7	95
	34	(P)	-220401.733	-113448.574	2.7	95
	35	(P)	-220401.867	-113450.582	2.7	95
	36	(P)	-220402.004	-113452.580	2.7	95
	37	(P)	-220402.128	-113454.576	2.7	95
	38	(P)	-220402.255	-113456.583	2.7	95
	39	(P)	-220402.370	-113458.584	2.7	95
	40	(P)	-220402.806	-113466.589	2.7	95
	41	(P)	-220402.895	-113468.596	2.7	95
	62	()	-220403.089	-113473.094	2.7	95
倍面積			5016.126468	㎡	地積	2507.567
面積			2507.564235	㎡	地積	2507.567
面積			758.5381	㎡	地積	758.5381

9502976

作製者 土地家屋
調査士

申請人

縮尺 1/

山口地方公共団体の会印紙

図面番号

縮小 (A3-A4)

これは図面に記載されている内容を証明する書面である

令和8年5月27日

山口地方公共団体の会印紙

登記官

(2枚目)

公用

山口地方事務局下関支局

(9 数回)

縮小 (A3→A4)

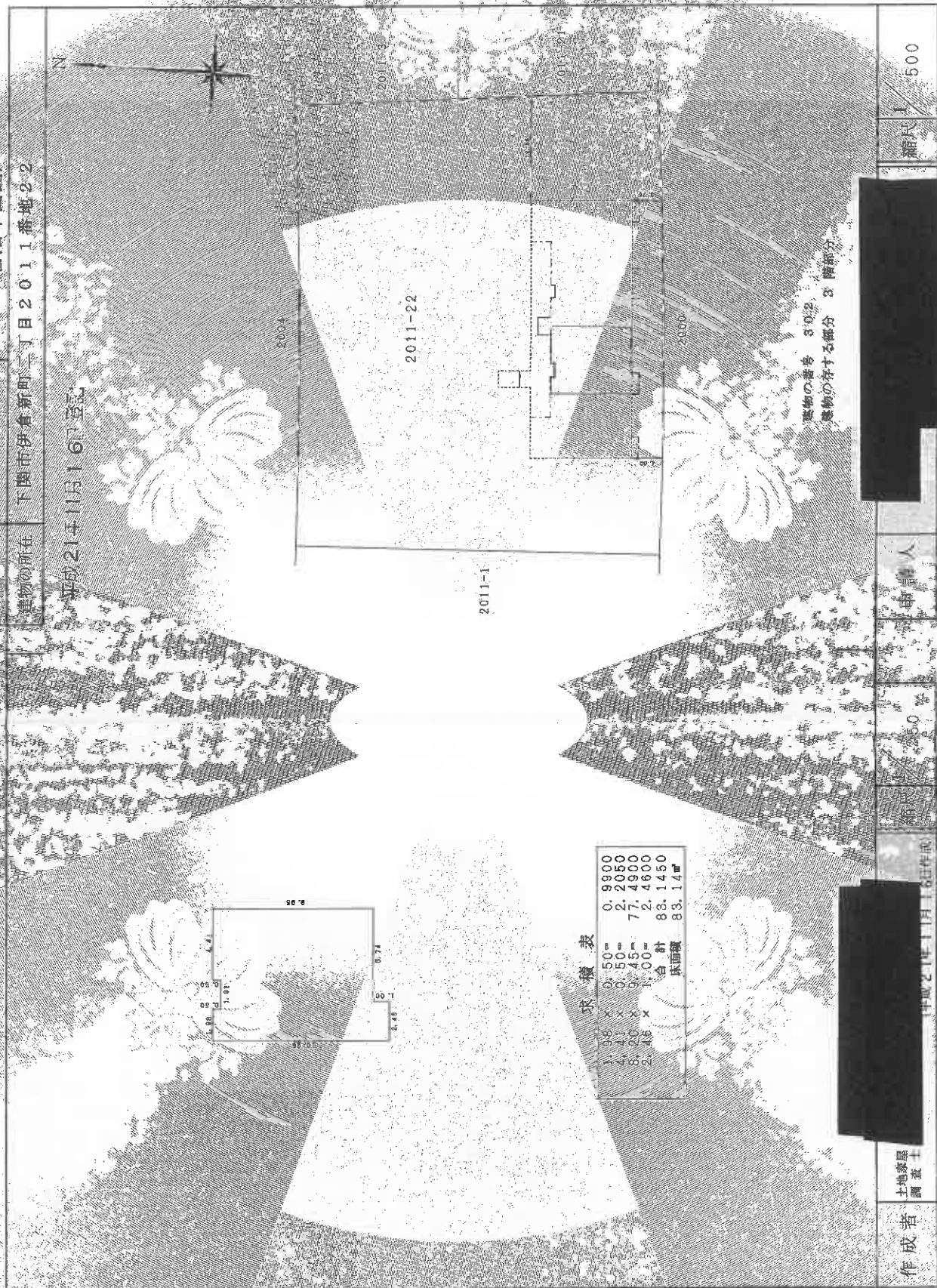
因面平臨各

建筑物图面
(各階平面図)

2011番22の302

下関市伊倉新町二丁目201番地22

平成21年11月16日



土地家屋
調査士
作成者

人

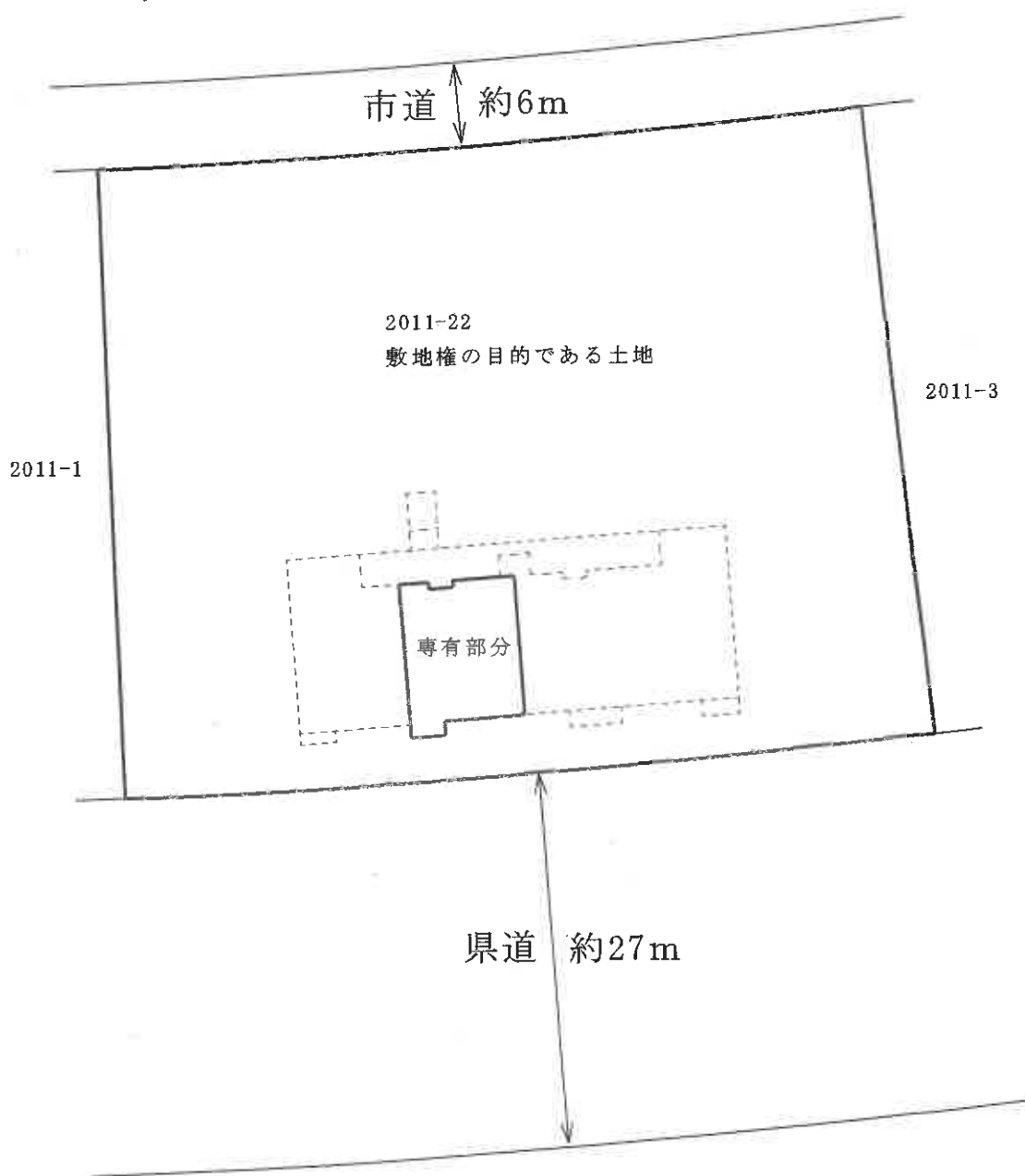
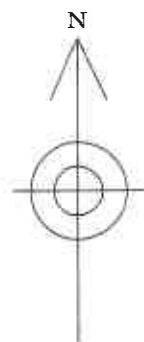
縮尺 1:250

縮尺 1/500

（平成21年11月16日作成）

山口県土地区域調査株式会社

請求番号: 9-3



建物の番号 302

建物存する部分 3階部分

物件1

※ 評価人作成図面

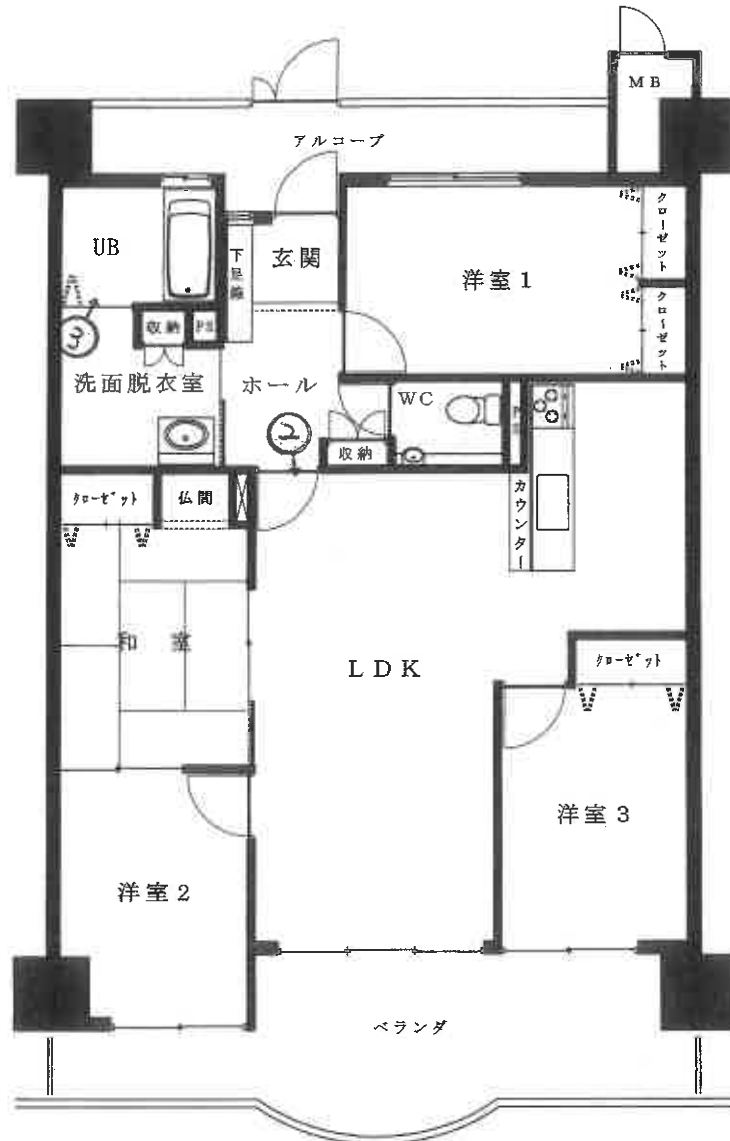
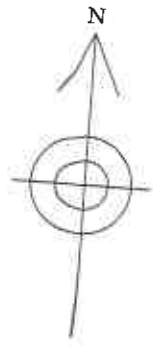


写真撮影位置方向

(10 枚目)

土地建物位置関係図

(縮尺 約1/500)



※ 評価人作成図面

↑
写真撮影位置方向

(// 枚目)

建 物 間 取 図

(縮 尺 約 1/100)



写真01

本件建物（一棟
の建物）の外観



写真02

LDK



写真03

UB

令和8年（ケ）第7号

令和8年6月19日

令和8年6月30日

現地調査

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

高 崎 幸 恵

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 14,276,000円

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、民事執行法第58条第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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記 簿 上	現 況
1	所 在 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 下関市伊倉新町二丁目2011番地22 アーデント伊倉新町 (専有部分の建物の表示) 伊倉新町二丁目2011番22の302 302 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 83.14㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 下関市伊倉新町二丁目2011番22 宅地 2507.56㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 459375分の8809	左記に同じ
番号	特 記 事 項		
1	建物図面等に基づき、内部立入り調査を行ったところ、当該資料と現況とは概ね一致した。 敷地について 法務局備付の法第14条第1項地図及び地積測量図に基づき概ねの範囲を確認した。		

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

位 置 ・ 交 通	JR山陽本線「新下関」駅の西方約1.1km【道路距離】 下関市役所の北方約7.3km【道路距離】		
付 近 の 状 況	当該地域は新幹線駅・新下関駅周辺に土地区画整理事業により形成された新市街地であり、県道沿いに複合型商業施設、店舗、マンション等が建ち並ぶ商業地域である。地勢は概ね平坦である。		
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的条件を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	都市計画区域・市街化区域	
	用途地域	近隣商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	200%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	下関市立地適正化計画 宅地造成等工事規制区域 地区計画(新下関西地区)	
面 地 条 件	規模	2,507.56 m ²	間口 約 57 m 奥行 約 45 m 形状 ほぼ長方形 接面状況 二方路地 地勢 ほぼ平坦
接面道路の状況	南側	約 27 m	県道新下関停車場稗田線 高低差:等高接面 舗装済 歩道:両側あり 中央分離帯あり 建築基準法第42条第1項第1号道路
	北側	約 6 m	市道川中伊倉新町12号線 舗装済 歩道:なし 高低差:等高接面 建築基準法第42条第1項第1号道路
土地の利用状況等	現状は受命物件が含まれるマンション1棟が存する。 隣地はマンション等 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または困難な場合をいう。「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	下関市立地適正化計画: 受命物件は居住誘導区域内、都市機能誘導区域外に該当する。 洪水浸水想定区域 : しものせき情報マップによると、浸水の深さ0.5m未満の洪水浸水想定区域に入っている。注意喚起を促すものであり、法令上の規制はない。 埋蔵文化財包蔵地 : 下関市教育委員会教育部文化財保護課へ照会の結果、周知の埋蔵文化財包蔵地「延行条里遺跡」が所在しているとのことである。 土壌汚染について : 現地調査、資料調査等の範囲内では土壌汚染をうかがわせる事象は特に認められなかった。汚染の実態については専門家による調査が必要であり、ここで土壌汚染の存在を完全否定するものではないが、土壌汚染については評価上考慮外とする。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーデント伊倉新町(燿燿)
建物の用途	共同住宅(総戸数47戸)
建築時期 及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記簿記載) : 平成21年11月16日 新築 経過年数 : 約 16.5 年 経済的残存耐用年数 : 約 28.5 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 外装タイル貼、吹付タイル等 その他 : -
設備等	エレベーター : あり(1基・13人乗り・850kg) 駐車場 : 敷地内54台(店舗・来客用除く) その他 : オートロック、集合郵便受け、宅配ボックス、駐輪場、消防用設備 等
建物の品等	並品等
管理の形態等	管理組合 : あり 名称 (アーデント伊倉新町管理組合) 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社下関営業所 管理形態 : 管理人 あり 管理人室 あり 管理状況 日勤(午前9:00～午後12:00)
管理の状況	普通
特記事項	大規模修繕について 令和12年頃に計画予定あり。 駐車場について 調査日現在、駐車場の空きがない。割り当て方法は抽選。 その他 ペットの飼育可。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
種 類	居宅	
位 置	3階部分	
現 況 床 面 積	83.14㎡	
間 取 り	4LDK (建物間取図参照)	
仕 様	天 井	クロス 等
	床	木質系床材、畳 等
	内 壁	クロス 等
	設 備	電気・給排水、キッチン、ユニットバス、水洗トイレ、モニターホン 等
	その他	特になし
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管理費 : 月額 3,700 円 修繕積立金 : 月額 8,800 円 駐車場使用料 : 月額 0 円 滞納額 : 12,500 円 (令和8年5月31日現在) 遅延損害金 : 0 円 (令和8年5月31日現在)	
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が居宅として利用している。(詳細は現況調査報告書のとおり)	
特 記 事 項	簡易な内覧において、重大な損傷箇所は見受けられなかった。立会人不存在のため、詳細不明であるが、所有者の説明では特段の不具合や損傷はないとのことである。	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件対象不動産の積算価格を試算した。

1 建物の価格

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並びに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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
360,000	83.14	0.507	15,175,000

(百円単位を四捨五入)

イ 専有面積： 登記簿数量による。

ウ 現価率：

・ 残価率	：	0 %	・ 経済的全耐用年数	：	45 年
・ 経過年数	：	16.5 年	・ 経済的残存耐用年数	：	28.5 年
・ 観察減価率	：	20 %			

上記数値により、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。

$$\begin{aligned} \text{※現価率} &= \{ \text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価}) \end{aligned}$$

$$\therefore \text{現価率} = \{ 0 \% + (1 - 0 \%) \times (28.5 \div 45) \} \times (1 - 20 \%) = \underline{0.507}$$

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
132,000	102/100	2,507.56	100/100	8809/459375	6,474,000

(百円単位を四捨五入)

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5-4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 106,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/100 & \times & 100/82 & = & 132,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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: 街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差: 下記のとおり

個別的要因	個別的要因(細項目)	増減価率	
画地条件	二 方 路	+ 2	102/100

ウ 地積: 登記数量による。

エ 建付減価: 敷地と建物との適応の状態等を考慮した。

3 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) (1、エ) ア	敷地権価格 (円) (2、カ) イ	個別格差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ=エ
15,175,000	6,474,000	0.96	20,783,000

(百円単位を四捨五入)

ウ 個別格差:

階層別格差	0.96
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	0.96

Ⅱ. 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り (%) ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,560,000	1.00	8.0	0.95	18,525,000

(百円単位を四捨五入)

ア 総収益: 市内同等マンションの賃料水準等から想定した賃料を元に計上した。

$$\begin{array}{rcccl} & \text{月額収益} & & & \text{年間総収益} \\ 130,000\text{円} & \times & 12\text{ヶ月} & = & 1,560,000\text{円} \end{array}$$

イ 家賃等補正: 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り: 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ その他補正: 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

第6 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格、収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、賃貸マンションとしての市場性も有するが、分譲マンションとしての性格が強いこと等から、対象物件の個別性を反映した積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

価格の種類	占有減価修正前 試算価格(円) ア	占有減価修正率 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
① 積 算 価 格	20,783,000	1.00	20,783,000
② 収 益 価 格			18,525,000
③ 調 整 後 の 価 格			20,600,000

イ 占有減価修正率： 必要なし。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正、競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正率 イ	競売市場 修正率 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
20,600,000	1.00	0.70	0.99	1.00	14,276,000

(百円単位を四捨五入)

イ 市場性修正率： 必要なし。

ウ 競売市場修正率： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ査定した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)： 必要なし。

第7 参考価格資料

1 地価公示価格 【 下関5-4 】

所 在: 下関市秋根西町1丁目6番6、「秋根西町1-7-13」
価 格: 106,000 円／㎡
位 置: JR山陽本線「新下関」駅の北西方、道路距離約450mに位置する。
価格時点: 令和8年1月1日
地 積: 427 ㎡
供給処理施設: 水道、ガス、下水道
接面街路: 南東32m県道
用途指定等: 市街化区域、近隣商業地域(80%、200%)、準防火地域
地域の概要: 低層店舗、営業所等が多い駅に近い路線商業地域

2 固定資産税評価額(令和8年度)

物件1

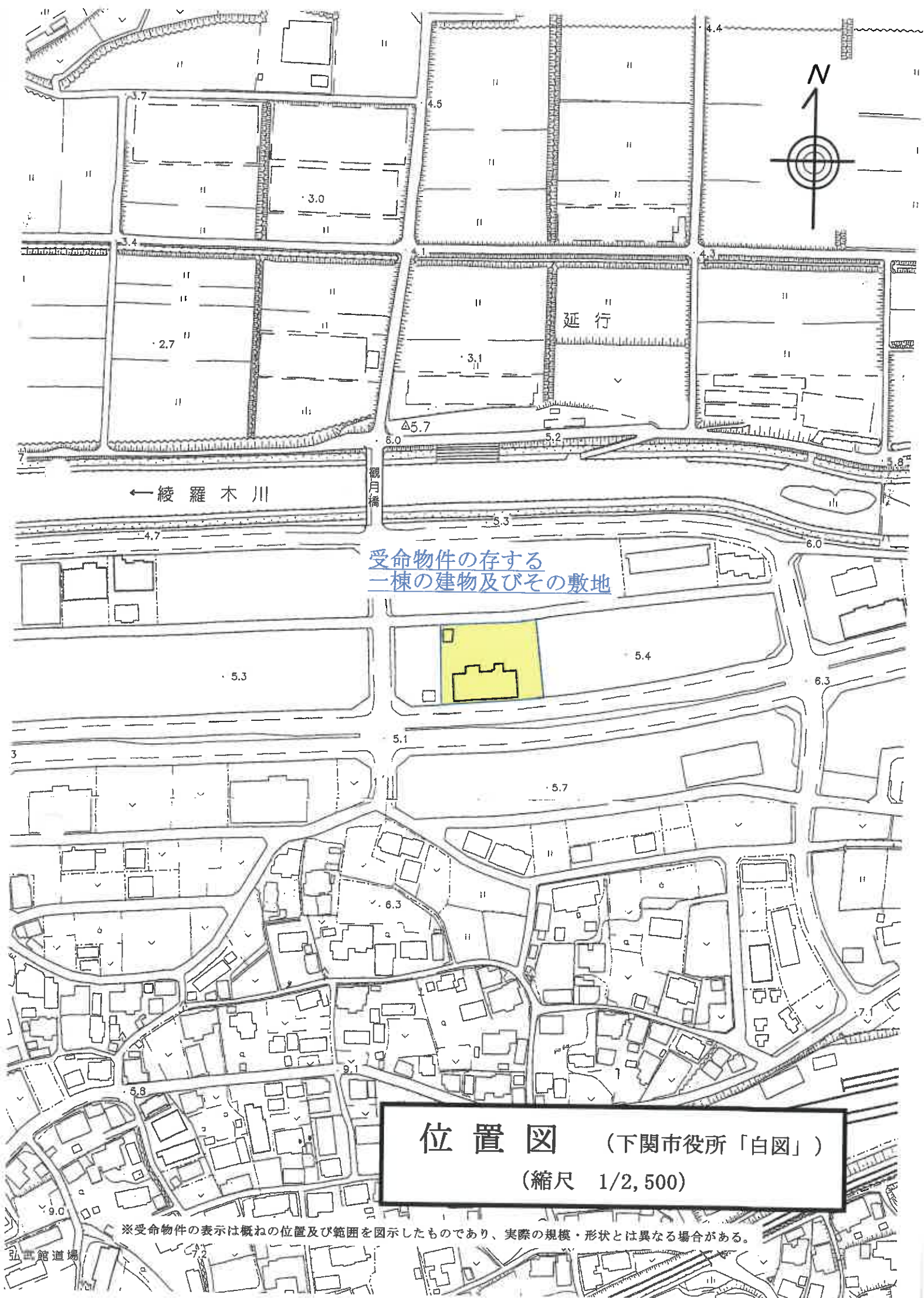
建物	7,600,295 円	
土地	202,335,016 円	(8809/459375)

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8 附属資料の表示

- 1 位置図(縮尺 1/10,000)
- 2 位置図(縮尺 1/2,500)
- 3 法第14条第1項地図写し(法務局備付)
- 4 地積測量図写し(法務局備付)
- 5 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上



受命物件の存する
一棟の建物及びその敷地

位置図 (下関市役所「白図」)
(縮尺 1/2,500)

※受命物件の表示は概ねの位置及び範囲を図示したものであり、実際の規模・形状とは異なる場合がある。



請求部	所在	下関市伊倉新町二丁目				地番	2011番22			
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)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成20年10月				備付年月日(原図)	平成20年11月17日			補記事項	

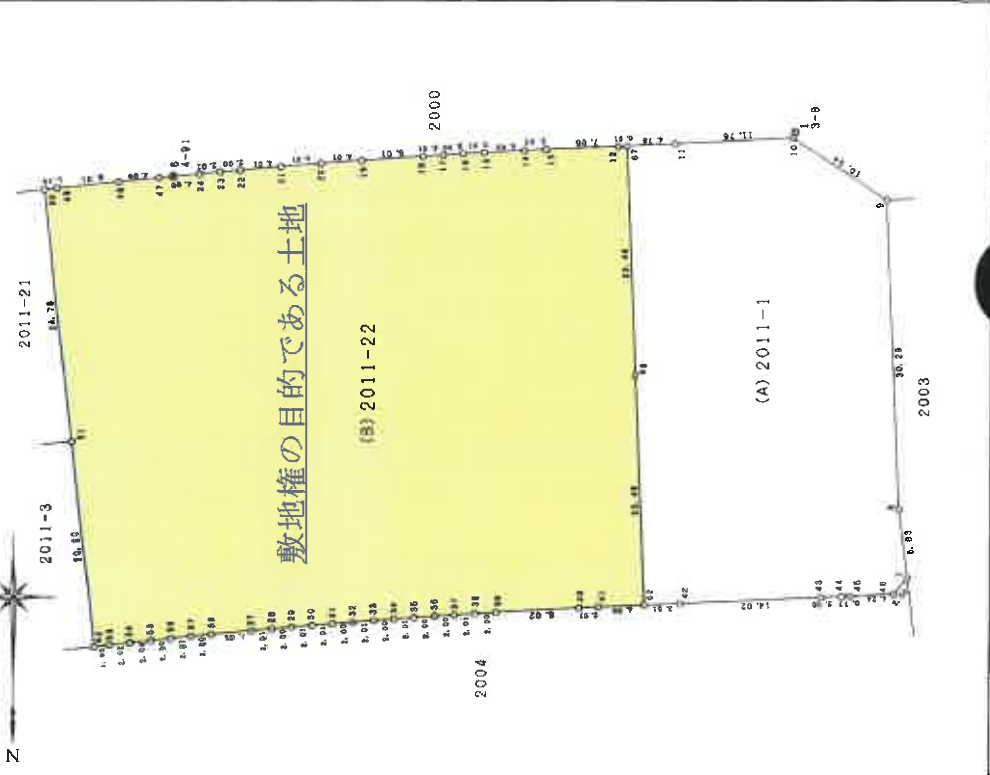
登記年月日：平成21年1月13日

2011-1	2011-1	2011-1-22	2011-1-22
--------	--------	-----------	-----------

地番	2011-1, 2011-22	土地所在	下関市伊倉新町二丁目
----	-----------------	------	------------

土地所在図 地積測量図	No. 3034	1/2
----------------	----------	-----

平成21.1.13



(世界測地系による座標値)

座標リスト		
点名	標高	座標
3-8	④	-270449.393 -113487.962
4-91	⑤	-220445.049 -113426.722

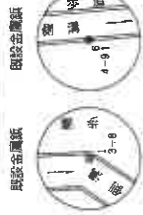
境界点	引張点	距離	角度
3-8	4-91	61.39	85-56-33
4-91	3-8	0.52	15-20-10
10	4-91	51.19	265-29-25
11	3-8	11.97	84-27-13
12	4-91	49.43	266-14-11
13	3-8	17.66	85-20-23
67	4-91	43.73	266-11-10
	3-8	24.11	84-00-59
	4-91	36.68	265-53-34
	3-8	16.75	85-14-24
	4-91	44.64	266-12-22

凡例

記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	境界線	石	境界線
コンクリート杭	境界線	コンクリート杭	境界線
鉄風車	境界線	鉄風車	境界線
木	境界線	木	境界線
ベン	境界線	ベン	境界線

④・・・永続性のある境界標識

引張点概略図



9502975

作製者	申請人	地図番号	縮尺
		T 21-4	1/500

※原図A3をA4に縮小

地積測量図写し 1/2

登記年月日：平成21年1月13日

同前
敷地権の目的である土地

(世界測地系による座標値)

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
(B)2011	62 (	)	-220403.089	-113473.084		
-22	68 (	)	-220425.546	-113472.182	22.48	62-
	67 (	)	-220448.003	-113471.269	22.48	68-
	12 (	P	-220447.958	-113470.358	0.91	67- 12
	13 (	P	-220447.676	-113463.307	7.06	12- 13
	14 (	P	-220447.582	-113461.305	2.00	13- 14
	15 (	P	-220447.371	-113457.311	4.00	14- 15
	16 (	P	-220447.260	-113455.301	2.01	15- 16
	17 (	P	-220447.118	-113453.304	2.00	16- 17
	18 (	P	-220446.991	-113451.301	2.01	17- 18
	19 (	P	-220446.577	-113445.310	6.01	18- 19
	20 (	P	-220446.287	-113441.312	4.01	19- 20
	21 (	P	-220445.973	-113437.319	4.01	20- 21
	22 (	P	-220445.640	-113433.325	4.01	21- 22
	23 (	P	-220445.469	-113431.329	2.00	22- 23
	24 (	P	-220445.262	-113429.329	2.01	23- 24
	47 (	P	-220444.895	-113425.345	4.00	24- 47
	48 (	P	-220444.492	-113421.364	4.00	47- 48
	49 (	P	-220443.870	-113415.389	6.01	48- 49
	50 (	P	-220443.738	-113414.204	1.19	49- 50
	51 (	P	-220419.089	-113416.835	24.78	50- 51
	52 (	P	-220389.013	-113418.980	20.20	51- 52
	53 (	P	-220399.198	-113420.818	1.66	52- 53
	54 (	P	-220399.419	-113422.830	2.02	53- 54
	55 (	P	-220399.632	-113424.820	2.00	54- 55
	56 (	P	-220399.837	-113426.606	2.00	55- 56
	57 (	P	-220400.038	-113428.601	2.01	56- 57
	58 (	P	-220400.226	-113430.596	2.00	57- 58
	27 (	P	-220400.599	-113434.588	4.01	58- 27
	28 (	P	-220400.782	-113436.584	2.01	27- 28
	29 (	P	-220400.951	-113438.581	2.00	28- 29
	30 (	P	-220401.117	-113440.583	2.01	29- 30
	31 (	P	-220401.277	-113442.582	2.01	30- 31
	32 (	)	-220401.428	-113444.579	2.00	31- 32
	33 (	)	-220401.581	-113446.581	2.01	32- 33
	34 (	)	-220401.723	-113448.574	2.00	33- 34
	35 (	)	-220401.887	-113450.582	2.01	34- 35
	36 (	P	-220402.004	-113452.580	2.00	35- 36
	37 (	P	-220402.128	-113454.576	2.00	36- 37
	38 (	P	-220402.255	-113456.583	2.01	37- 38
	39 (	P	-220402.370	-113458.584	2.00	38- 39
	40 (	P	-220402.806	-113466.589	8.02	39- 40
	41 (	P	-220402.895	-113468.596	2.01	40- 41
	62 (	)	-220403.089	-113473.084	4.50	41- 62
倍面積			5015.128483		㎡	
面積			2507.5842315		㎡	
坪数			758.5381		㎡	

9502976

作製者

山崎工務屋調査士会相紙

申請人

地図番号

T'0121-4

縮尺 1/

登記年月日：平成21年11月16日

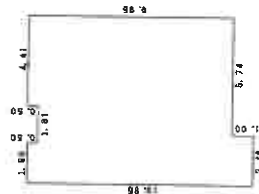
各階平面図

家屋番号 2011番22の302

建物図面 (各階平面図)

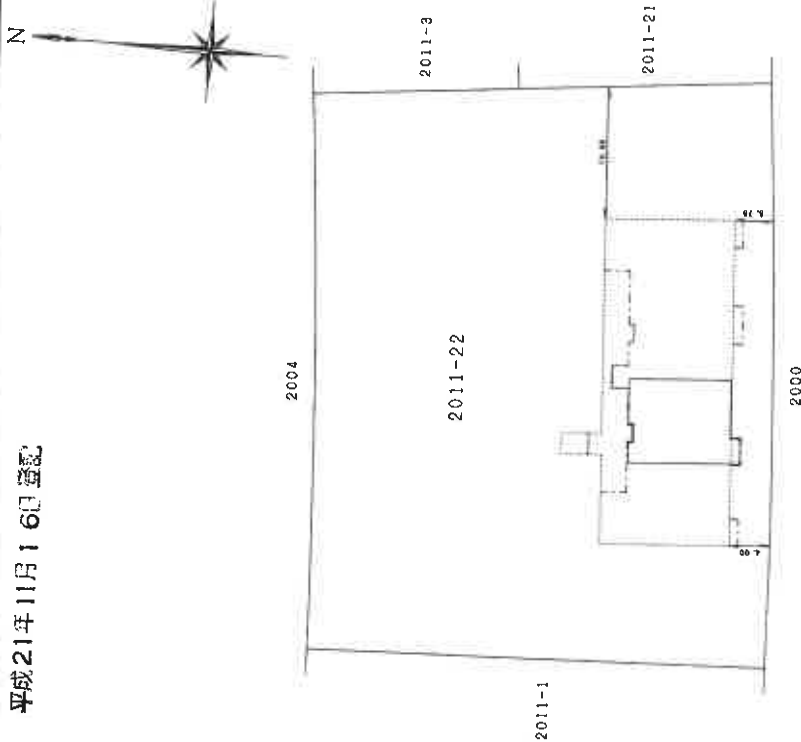
建物の所在 下関市伊倉新町二丁目2011番地22

平成21年11月16日登記



求積表

1.98 × 0.50 =	0.9900
4.41 × 0.50 =	2.2050
8.20 × 9.45 =	77.4900
2.46 × 1.00 =	2.4600
合計	83.1450
床面積	83.14㎡



建物の番号 302
建物の存する部分 3 階部分

作成者

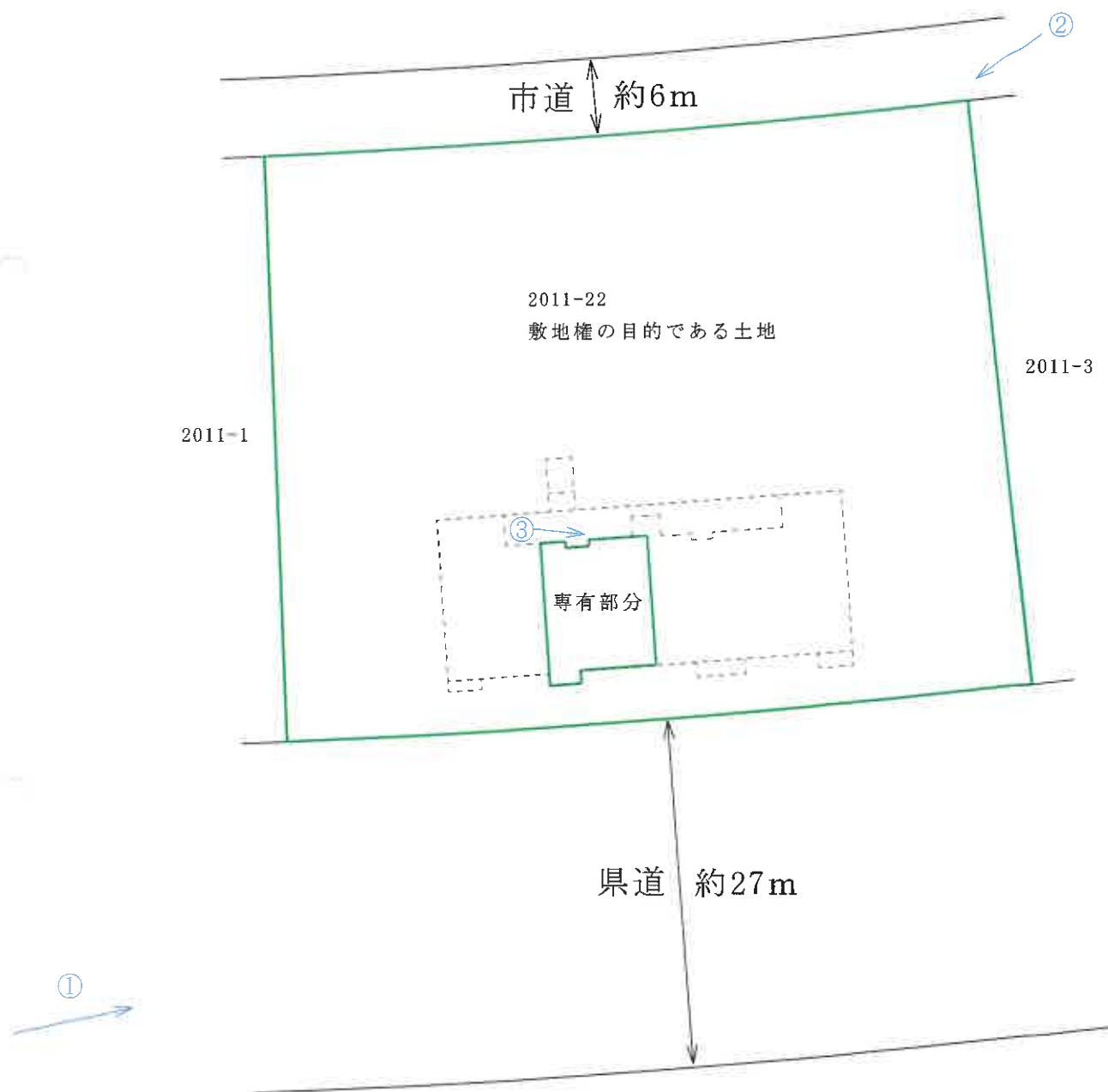
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品

※原図A3をA4に縮小



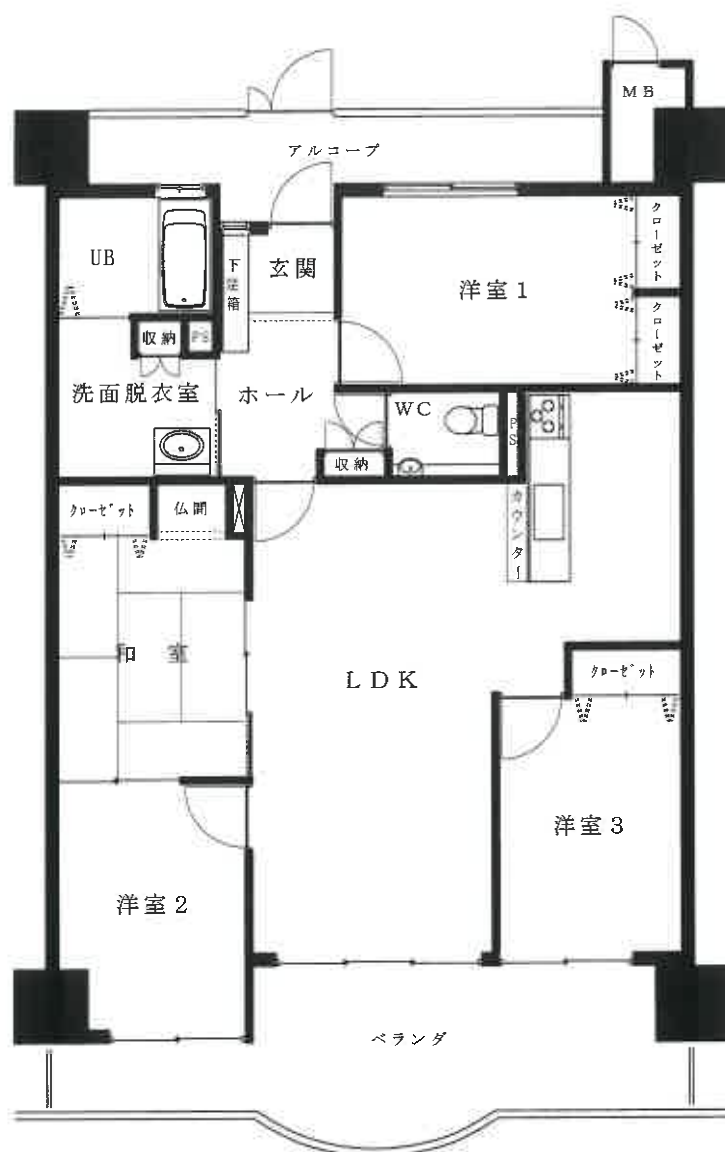
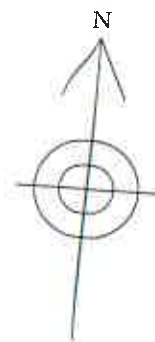
建物の番号 302

建物存する部分 3階部分

物件1

土地建物位置関係図
(縮尺 約1/500)

○→は写真撮影方向を示す。



建 物 間 取 図
(縮 尺 約1/100)



① 遠 景

一棟の建物及びその敷地



② 近 景

一棟の建物及びその敷地



③ 専有部分

302号室

現 況 写 真