

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 21 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 11 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 2 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 10 月 21 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）
1～3	8,420,000 6,736,000	一括	1,684,000	81,053	12,614
1	39,000				
2	1,501,000				
3	6,880,000				



物 件 目 録

1 所 在 下関市彦島西山町二丁目

地 番 3 5 0 8 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 下関市彦島西山町二丁目

地 番 3 5 0 8 番 7

地 目 宅地

地 積 1 9 4 . 6 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 下関市彦島西山町二丁目 3 5 0 8 番地 7

家屋 番号 3 5 0 8 番 7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル

2 階 3 3 . 1 2 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 9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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 下関市彦島西山町二丁目

地 番 3 5 0 8 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 下関市彦島西山町二丁目

地 番 3 5 0 8 番 7

地 目 宅地

地 積 1 9 4 . 6 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 下関市彦島西山町二丁目 3 5 0 8 番地 7

家屋 番号 3 5 0 8 番 7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル

所有者 A



令和8年（ケ）第9号
令和8年6月8日受理
令和8年 8 月 3 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 下関市彦島西山町二丁目

地 番 3 5 0 8 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 0 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 下関市彦島西山町二丁目

地 番 3 5 0 8 番 7

地 目 宅地

地 積 1 9 4 . 6 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 下関市彦島西山町二丁目 3 5 0 8 番地 7

家屋 番号 3 5 0 8 番 7

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル

所有者 A

(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 本件建物は、私が空き家の状態で占有しています。 2 本件建物に損傷箇所や不具合がある箇所はないと思います。 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紛争があるなどの問題はありません。 (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、債務者兼所有者が空き家の状態で占有しているものと認められる。
- 3 本件建物に付合した差し掛けがある。
- 4 現地での概測の結果、本件土地の形状は、概ね地積測量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3508番1の土地は、下関市所有の公衆用道路である。
- 6 物件2土地の北東側角付近に電柱及びその支柱がある。
- 7 物件2土地の南西側角付近に簡易物置（動産）がある。
- 8 上記意見は、関係人の陳述等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6月8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囑託書郵送 債務者兼所有者に照会書郵送
8年6月12日(金) 9:01~9:02	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
8年6月12日(金) 15:50~15:55	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等受領
8年6月17日(水) 12:40~13:30	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年6月23日(火)	執行官室	債務者兼所有者に現況調査期日通知書郵送 評価人に間取図等資料郵送
8年7月15日(水) 9:30~10:05	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
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☒ 令和8年7月15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、解錠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)

3512-1
3513

3619
-4

N

3544-1

3544-2

3544-45

3530-2

3530-3

3530-4

3530-5

3528-2

3528-1

3529-5

3529-3

3529-1

3527-7

3508-5

3529-2

4276

4249-1

4249

3503

3502

3521

6456

3524

3527-2

3528-6

3508-7
(2)

3508-4 (1)

3508-6

3529-4

3522

3523

3527-3

3527-8

3527-4

3525

3526

3512-3

3512-4

3517

(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。

地番区域見出

A 彦島西山町
2丁目
B 彦島西山町
2丁目

請 求 部 分	所 在	下関市彦島西山町二丁目				地 番		3508番7		
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		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			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6月12日

山口地方務局下関支局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成25年6月13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6月12日 山口地方建設局平岡支局

登記号

(7 数四)

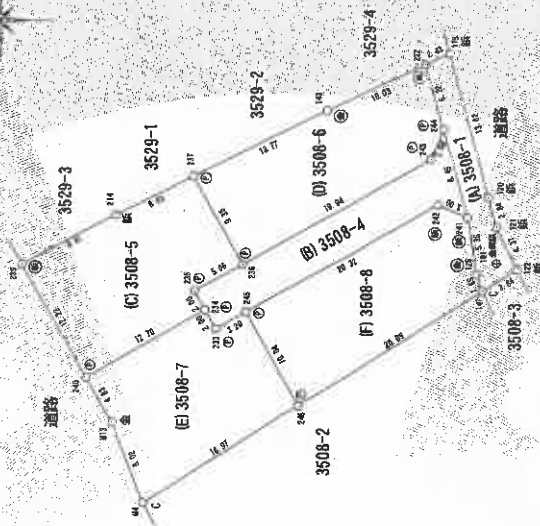
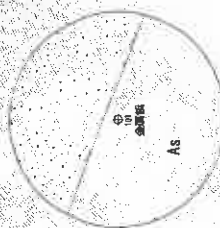
土地積測量図

地番 3508-1、-4~-8

土地の所在 下関市彦島西山町二丁目

平成25年6月4日測量
世界測地系 第三系

1/2



使用した街区基準点及び角点の座標		
点名	X	Y
101	-22757.640	-118088.916
50427	-22754.295	-117988.269
50437	-22729.289	-118105.882
50473	-22775.765	-118080.555

新設	既設	境界	標の種別
①	P	コンクリート杭	杭
②	C	金	杭
③	金	金	杭
④	金	金	杭
⑤	金	金	杭

作成 国土院

申請人

縮尺 1/500

平成25年6月4日(作製)

縮小 (A3-A4)

登記年月日：平成25年6月13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6月12日 山口地方裁判所 関支局

登記官

(四)

請求番号：6-2

土地積算図

地番 3508-1、-4~-8

土地の所在地 下関市彦島西山町二丁目

平成25年6月4日測量
世界測地系 第三系

2/2

座標求積表

地番	NO	系統性	X	Y	辺	長	測	線
3508-6	236	()	-227234.092	-118036.878		19.94	236	243
	243	()	-227251.564	-118027.258		3.00	243	244
	244	()	-227252.735	-118024.496		6.22	244	222
	222	()	-227251.100	-118018.490		10.03	222	143
	143	()	-227241.953	-118022.651		13.77	143	237
3508-7	237	()	-227229.500	-118028.853		9.36	237	238
			倍面積	395.143009	m ²			
			倍面積	197.5715045	m ²			197.57 m ²

座標求積表

地番	NO	系統性	X	Y	辺	長	測	線
3508-7	M4	()	-227224.788	-118059.086		16.97	M4	246
	246	()	-227239.232	-118050.085		16.04	246	245
	245	()	-227234.388	-118041.285		3.20	245	233
	233	()	-227231.579	-118042.832		2.00	233	234
	234	()	-227230.614	-118041.078		12.70	234	240
3508-8	240	()	-227219.533	-118047.303		4.83	240	M13
	M13	()	-227221.919	-118051.509		8.02	M13	M4
			倍面積	389.339427	m ²			
			倍面積	194.6897135	m ²			194.66 m ²

座標求積表

地番	NO	系統性	X	Y	辺	長	測	線
3508-8	246	()	-227239.232	-118050.085		20.09	246	147
	147	()	-227256.333	-118039.522		1.65	147	125
	125	()	-227255.849	-118037.337		5.36	125	241
	241	()	-227254.953	-118032.650		3.00	241	242
	242	()	-227252.191	-118031.479		20.32	242	245
3508-9	245	()	-227234.388	-118041.285		10.04	245	246
			倍面積	401.687889	m ²			
			倍面積	208.8439445	m ²			208.84 m ²

合計

559.486170

座標求積表

地番	NO	系統性	X	Y	辺	長	測	線
3508-1	147	()	-227256.333	-118039.522		3.84	147	122
	122	()	-227259.595	-118037.494		4.37	122	121
	121	()	-227257.872	-118033.565		2.84	121	120
	120	()	-227256.947	-118030.818		13.82	120	119
	119	()	-227253.314	-118017.481		2.43	119	222
3508-4	222	()	-227251.100	-118018.490		6.22	222	244
	244	()	-227252.735	-118024.496		8.45	244	241
	241	()	-227254.953	-118032.650		5.36	241	235
	235	()	-227255.849	-118037.337		1.65	235	125
	125	()	-227256.333	-118039.522		3.84	125	147
			倍面積	110.557387	m ²			
			倍面積	55.2769885	m ²			55.27 m ²

座標求積表

地番	NO	系統性	X	Y	辺	長	測	線
3508-4	233	()	-227231.579	-118042.832		3.20	233	245
	245	()	-227234.388	-118041.285		20.32	245	242
	242	()	-227252.191	-118031.479		3.00	242	241
	241	()	-227254.953	-118032.650		8.45	241	244
	244	()	-227252.735	-118024.496		3.00	244	243
3508-5	243	()	-227251.564	-118027.258		19.94	243	236
	236	()	-227234.092	-118036.878		5.06	236	235
	235	()	-227229.500	-118039.522		2.00	235	234
	234	()	-227230.614	-118041.078		2.00	234	233
			倍面積	220.878439	m ²			
			倍面積	110.4392195	m ²			110.43 m ²

座標求積表

地番	NO	系統性	X	Y	辺	長	測	線
3508-5	240	()	-227219.533	-118047.303		12.70	240	234
	234	()	-227230.614	-118041.078		2.00	234	235
	235	()	-227229.500	-118039.522		5.06	235	236
	236	()	-227234.092	-118036.878		9.35	236	237
	237	()	-227229.500	-118028.853		8.03	237	214
3508-9	214	()	-227222.355	-118032.201		9.91	214	239
	239	()	-227213.500	-118036.678		12.22	239	240
			倍面積	401.391333	m ²			
			倍面積	200.6956655	m ²			200.69 m ²

申請人

地図番号

縮尺 1/

縮小 (A3→A4)

2/2

登記年月日：平成25年4月21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6月12日

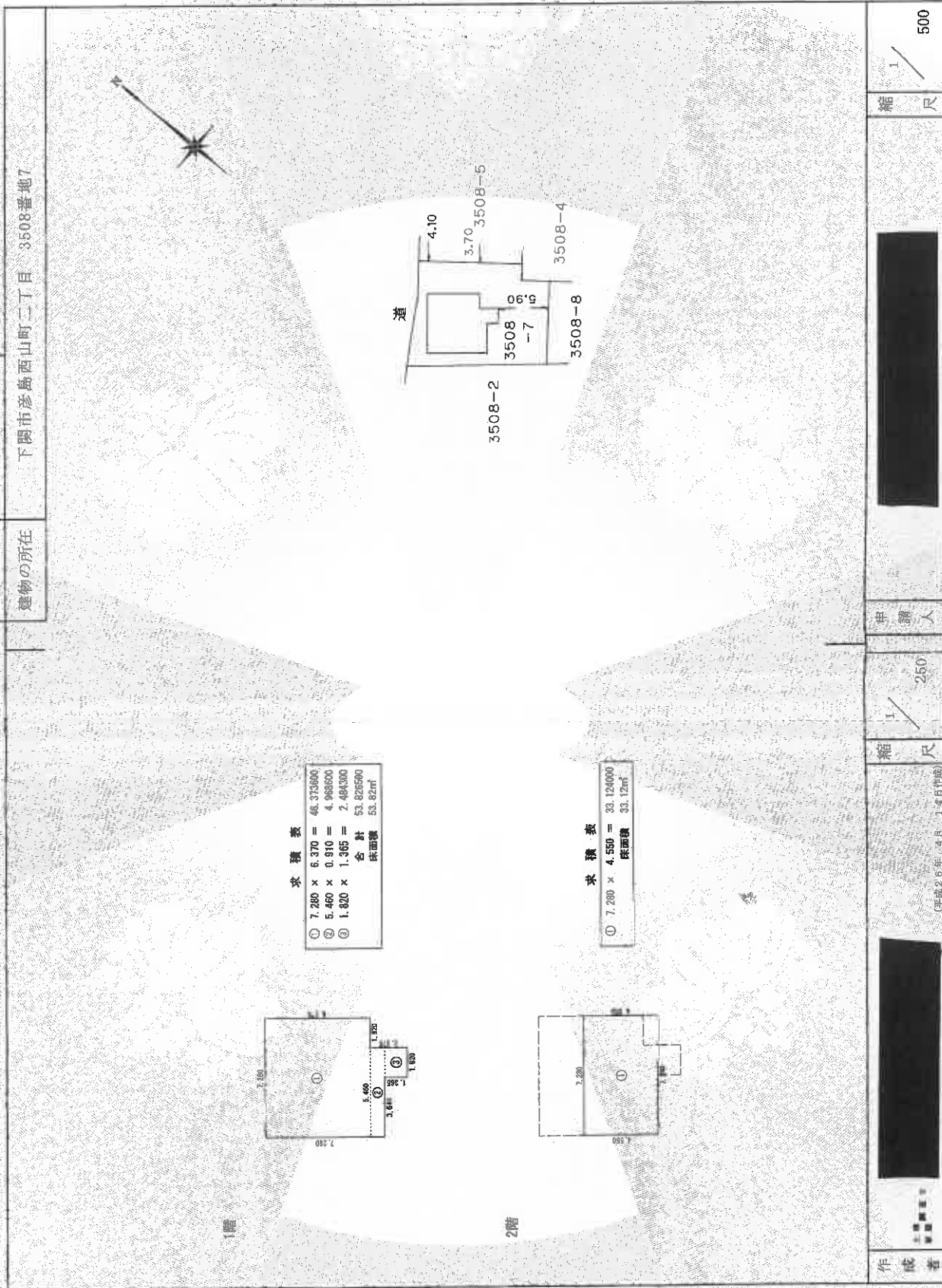
山口地方裁判所下関支部

登記官

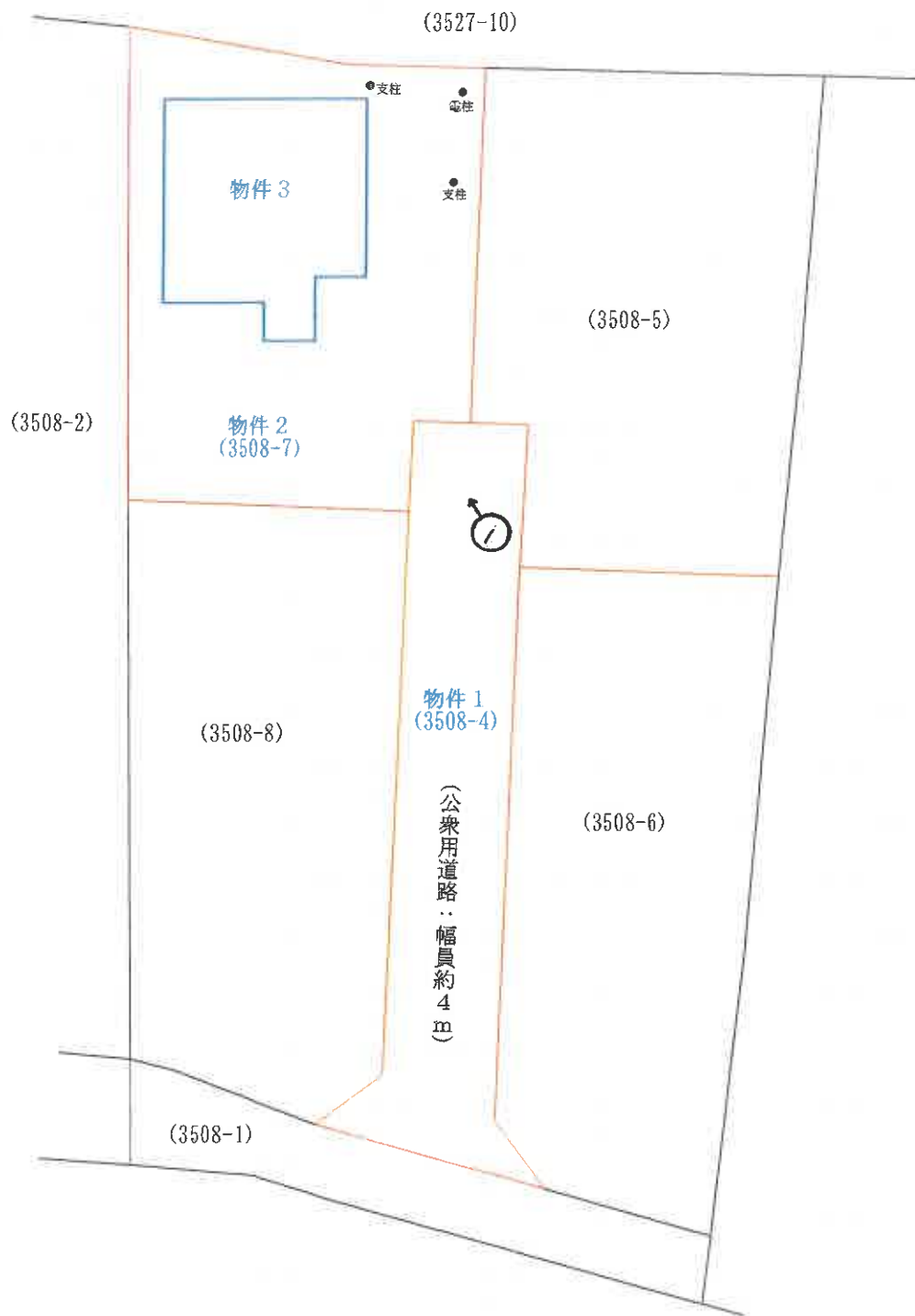
(9 改訂)

各階平面図 建物図面

家屋番号	3508番7
建物の所在	下関市彦島西山町二丁目 3508番地7



縮小 (A3-A4)



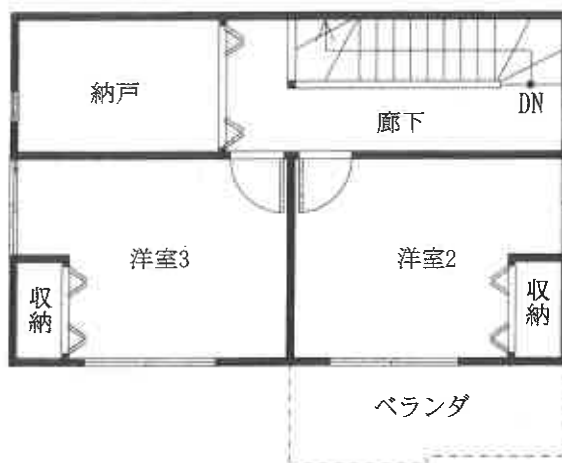
※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向



【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図	令和8年（ケ）第9号	1～3	評価人	約1/250

※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。



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8年(ケ)第9号

【物件番号】

3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

(// 枚目)



写真01

本件建物の外観



写真02

1階
LDK



写真03

1階
浴室

令和 8 年（ケ）第 9 号

令和 8 年 7 月 15 日 現地調査

令和 8 年 8 月 3 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 8,420,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金 39,000円
物件 2 (土地)	金 1,501,000円
物件 3 (建物)	金 6,880,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地番 地目 地積	下関市彦島西山町二丁目 3508番4 公衆用道路 110㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	下関市彦島西山町二丁目 3508番7 宅地 194.66㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市彦島西山町二丁目3508番地7 3508番7 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 53.82㎡ 2階 33.12㎡	
番号	特記事項		
1・2	・ 本件土地の形状については、現地調査の結果、概ね地積測量図のとおりである。 ・ 物件1土地については、共有持分を売却の対象としている。 ・ 物件1土地の共有持分は、4分の1である。		
3	・ 本件建物については、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2）

位置・交通	J R 山陽本線『下関』駅の南西方約4.3km 【道路距離】 『西山』バス停から約250m 【道路距離】	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 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1種住居地域 60% 200% — 居住誘導区域内 都市機能誘導区域外
画地条件	規模 194.66㎡ 形状 略台形 接面状況 中間画地	間口 約4m 奥行 約16m 地勢 概ね平坦地
接面道路の状況	東側幅員約4mの公衆用道路 ^{※1} に等高接面する。 ※1 共有私道（物件1）建築基準法第42条1項5号	
土地の利用状況等	本件土地は物件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 : あり 下水道 : あり（特記事項のとおり） (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である（下関市教育委員会への照会結果による）。	
特記事項	・前面の公衆用道路には公共下水道管は敷設されていないが、個人管等が敷設され、当該管が公共下水道に接続されているものと考えられる（下関市上下水道局への照会結果による）。 ・物件2の土地内に、電柱1本及びその支柱2本が設置されている。 ・物件2土地の北西側は、隣地から約2m低位である。	

2. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通		
付近の状況		
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	
画地条件	規 模 110㎡ 形 状 概ね長方形	
接面道路の状況	市道「彦島西山町48号線」に接続している。	
土地の利用状況等	公衆用道路として利用されている。	
供給処理施設		
特記事項	物件1土地の共有持分は、4分の1である。	

3. 建物の概況及び利用状況（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）：平成26年4月14日新築 経過年数 約 12 年 経済的残存耐用年数：約 13 年
仕 様	構 造：木造 2階建
	屋 根：スレートぶき
	外 壁：サイディング等
	内 壁：クロス等
	天 井：クロス等
	床：フローリング等
	設 備：電気、給排水、トイレ、ヒートポンプ給湯器等
	そ の 他：オール電化住宅
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：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	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・物件3建物については、特に目立った破損等は見受けられず、概ね築年相応の経年劣化と思料される。 ・本件建物には庇が附合している。なお、当該附合物については、経過年数、構造等に鑑み、経済的市場価値は認められないと判断した。 ・本件建物に係る瑕疵（設備の不具合、害虫被害、アスベスト含有材の有無等を含む）について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、2(土地)

目的土地の建付地価格等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
2	23,800	90 / 100	194.66	100 / 100	4,170,000

物件 番号	標準画地 価 格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割合 カ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×カ=オ
1	23,800	10 / 100	110	1 / 4	65,000

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 - 40

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,800 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 87 = 23,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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2	物件1
間口狭小	95 / 100	100 / 100
高低差	97 / 100	100 / 100
電柱等	98 / 100	100 / 100
公衆用道路	100 / 100	10 / 100
相乗積	90 / 100	10 / 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3(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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) ア×イ×ウ=エ
3	230,000	86.94	0.49	9,798,000

イ 現況延床面積：公簿面積による。

ウ 現価率：

- ・残価率 ： 0% ・経済的全耐用年数 ： 25 年
- ・経過年数 ： 12 年 ・経済的残存耐用年数： 13 年
- ・観察減価率 ： 5%

上記数値等により、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{※現価率} = \{ & \text{残価率 } 0\% + (1 - \text{残価率 } 0\%) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 13\text{年} / \text{経済的} \\ & \text{全耐用年数 } 25\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価率 } 5\%) = \underline{\underline{0.49}} \end{aligned}$$

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
2	4,170,000	40%	法定地上権	1,668,000

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	65,000	▲ 0		1.00	0.60	39,000
2	4,170,000	▲ 1,668,000		1.00	0.60	1,501,000
3	9,798,000	+ 1,668,000	1.00	1.00	0.60	6,880,000
一 括 価 格 (合 計)						8,420,000

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 — 40 】

所 在 : 下関市彦島西山町4丁目3823番5「彦島西山町4-2-4」

価 格 : 20,800円/㎡

位 置 : JR山陽本線「下関」駅から6kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 287㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 道 路 : 北西側3.5m市道に接面

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域

(建蔽率 60% 、 容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額（令和8年度）

物件1 : 305,690 円

物件2 : 3,110,666 円

物件3 : 5,057,214 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。

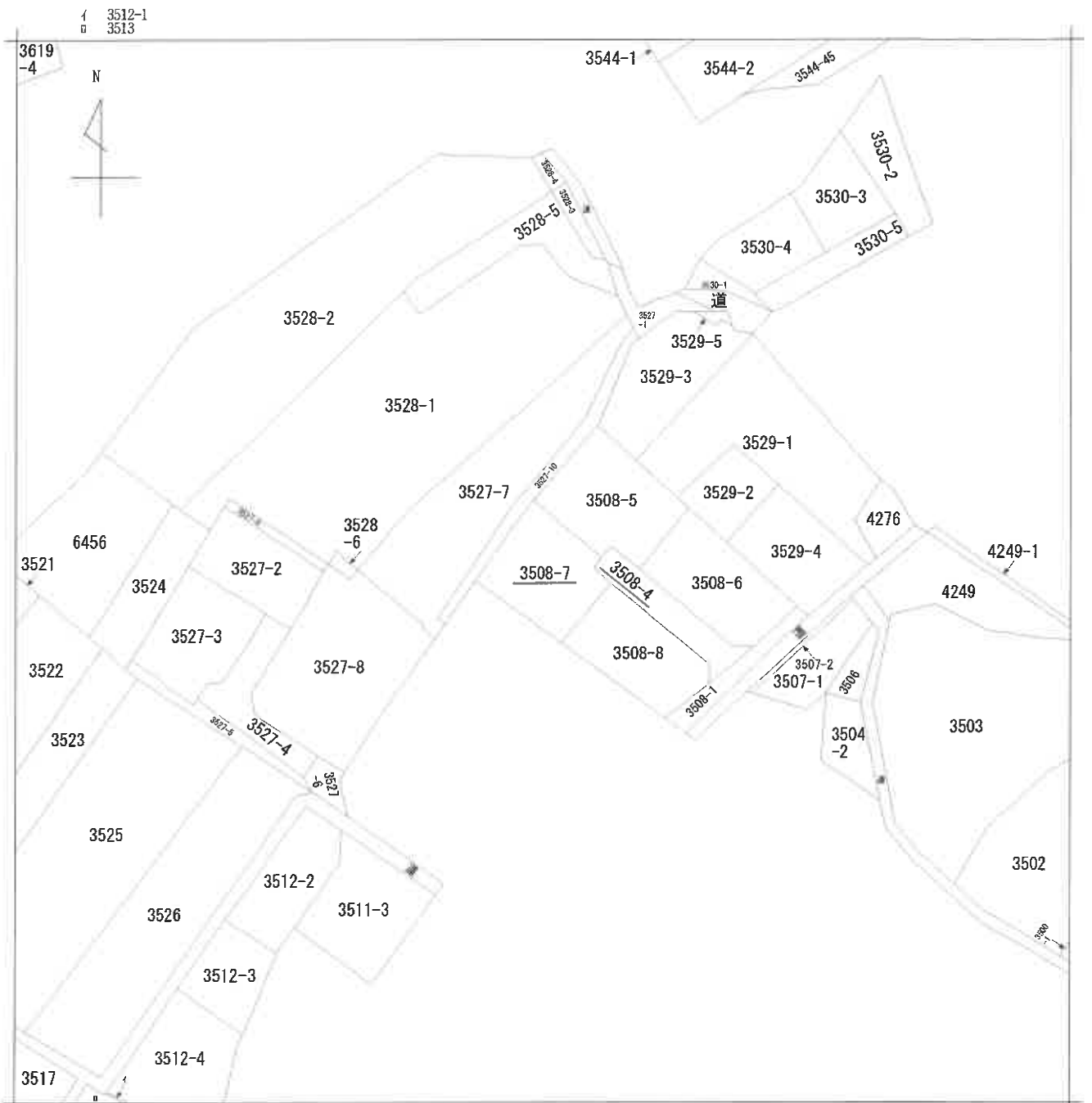
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000)
- 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



出典：国土地理院「地理院地図」を加工して作成



A 彦島西山町
2丁目
B 彦島西山町
2丁目

請 求 部 分	所 在	下関市彦島西山町二丁目				地 番	3508番7			
出 力 縮 小	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		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項		

縮小【A3→A4】

登記年月日：平成25年6月13日

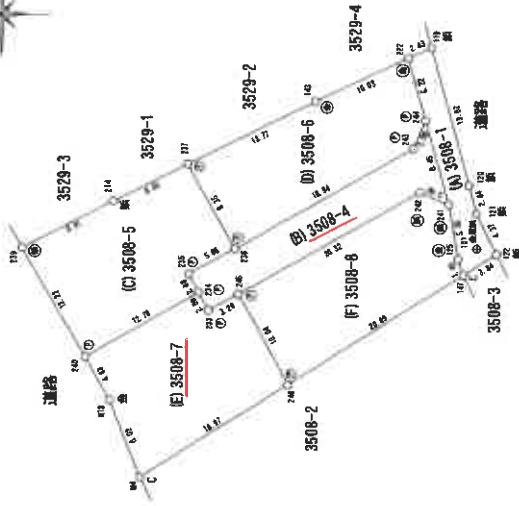
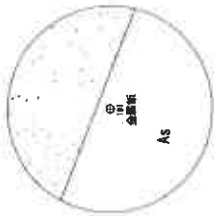
土地積算図

地番 3508-1、-4~-8

土地の所在 下関市彦島西山町二丁目

1/2

平成25年6月4日測量
世界測地系 第三系



使用した街区基準点及び引張線の座標			
点名	X	Y	
101	-22757.640	-110038.915	
50027	-227549.295	-117988.268	
54037	-227533.208	-118105.802	
64079	-227278.165	-118006.065	

新設	既設	境界線の種類
①	P	プラスチック杭
②	C	コンクリート杭
③	金	金庫
④	金	金庫
⑤	石	御影石杭

作製者

申請人

地図番号

縮尺 1/500

登記年月日：平成25年6月13日

2/2

土地積算量図

地番 3508-1、-4~-8

土地の所在 下関市彦島西山町二丁目

平成25年6月4日測量
世界測地系 第三系

座標求積表

地番	NO	系統性	X	Y	辺	長	測	線
3508-6	236	()	-227234.092	-118036.878	18.84	236	-243	
	243	()	-227251.564	-118027.258	3.00	243	-244	
	244	()	-227252.735	-118024.496	6.22	244	-222	
	222	()	-227251.100	-118018.490	16.03	222	-143	
	143	()	-227241.963	-118022.651	13.77	143	-237	
3508-7	237	()	-227228.580	-118028.683	9.35	237	-236	
		()	倍面積	395.143009	㎡			197.57 ㎡
		()	倍面積	197.5716045	㎡			

座標求積表

地番	NO	系統性	X	Y	辺	長	測	線
3508-7	245	()	-227234.788	-118053.006	16.97	245	-246	
	246	()	-227238.232	-118050.685	10.04	246	-245	
	245	()	-227234.388	-118041.285	3.20	245	-233	
	233	()	-227231.579	-118042.832	2.00	233	-234	
	234	()	-227230.614	-118041.078	12.70	234	-240	
3508-8	240	()	-227219.533	-118047.303	4.83	240	-M13	
	M13	()	-227221.919	-118051.509	8.02	M13	-M4	
		()	倍面積	383.339427	㎡			194.66 ㎡
3508-9		()	倍面積	194.6697135	㎡			
		()	倍面積	194.6697135	㎡			
		()	倍面積	194.6697135	㎡			

座標求積表

地番	NO	系統性	X	Y	辺	長	測	線
3508-8	246	()	-227238.232	-118050.085	20.69	246	-147	
	147	()	-227256.333	-118039.522	1.65	147	-125	
	125	()	-227255.849	-118037.937	5.36	125	-241	
	241	()	-227254.953	-118032.650	3.00	241	-242	
	242	()	-227252.191	-118031.479	20.32	242	-245	
3508-9	245	()	-227234.388	-118041.285	10.04	245	-246	
		()	倍面積	401.687689	㎡			200.84 ㎡
		()	倍面積	200.8438445	㎡			

合 計

395.4386470

座標求積表

地番	NO	系統性	X	Y	辺	長	測	線
3508-1	147	()	-227256.333	-118038.522	3.84	147	-122	
	122	()	-227258.595	-118037.494	4.37	122	-121	
	121	()	-227257.672	-118033.566	2.84	121	-120	
	120	()	-227256.947	-118030.818	13.82	120	-119	
	119	()	-227253.314	-118017.481	2.43	119	-222	
3508-4	222	()	-227251.100	-118018.490	6.22	222	-244	
	244	()	-227252.735	-118024.496	8.45	244	-241	
	241	()	-227254.953	-118032.650	5.36	241	-125	
	125	()	-227255.849	-118037.937	1.65	125	-147	
		()	倍面積	110.557397	㎡			55.27 ㎡
3508-5		()	倍面積	55.2768885	㎡			
		()	倍面積	55.2768885	㎡			
		()	倍面積	55.2768885	㎡			

座標求積表

地番	NO	系統性	X	Y	辺	長	測	線
3508-4	233	()	-227231.579	-118042.832	3.20	233	-245	
	245	()	-227234.388	-118041.285	20.32	245	-242	
	242	()	-227252.191	-118031.479	3.00	242	-241	
	241	()	-227254.953	-118032.650	8.45	241	-244	
	244	()	-227252.735	-118024.496	3.00	244	-243	
3508-5	243	()	-227251.564	-118027.258	19.94	243	-236	
	236	()	-227234.092	-118036.878	5.06	236	-235	
	235	()	-227229.652	-118039.522	2.00	235	-234	
	234	()	-227230.614	-118041.078	2.00	234	-233	
		()	倍面積	220.878439	㎡			110.43 ㎡
3508-6		()	倍面積	110.4392195	㎡			
		()	倍面積	110.4392195	㎡			
		()	倍面積	110.4392195	㎡			

座標求積表

地番	NO	系統性	X	Y	辺	長	測	線
3508-6	240	()	-227218.533	-118047.303	12.70	240	-234	
	234	()	-227230.614	-118041.078	2.00	234	-235	
	235	()	-227229.652	-118039.522	5.06	235	-236	
	236	()	-227234.092	-118036.878	5.35	236	-237	
	237	()	-227229.580	-118028.683	8.83	237	-214	
3508-7	214	()	-227222.355	-118032.209	9.91	214	-239	
	239	()	-227213.500	-118036.570	12.22	239	-240	
		()	倍面積	481.391333	㎡			200.68 ㎡
3508-8		()	倍面積	200.6856655	㎡			
		()	倍面積	200.6856655	㎡			
		()	倍面積	200.6856655	㎡			

作製者

申請人

地図番号

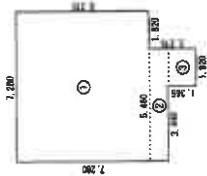
縮尺 1/

登記年月日：平成26年4月21日

各階平面図 建物図面

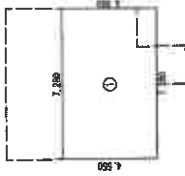
家屋番号	3508番7
建物の所在	下関市彦島西山町二丁目 3508番地7

1階

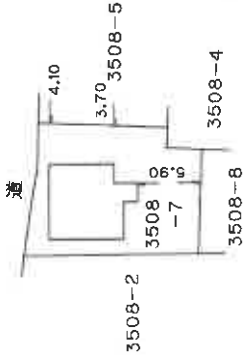


求積表	
①	7.280 × 6.370 = 46.373600
②	5.460 × 0.910 = 4.968600
③	1.820 × 1.365 = 2.484300
合計	53.826500
床面積	53.82㎡

2階



求積表	
①	7.280 × 4.550 = 33.124000
床面積	33.12㎡



作成者

縮尺

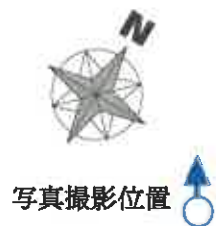
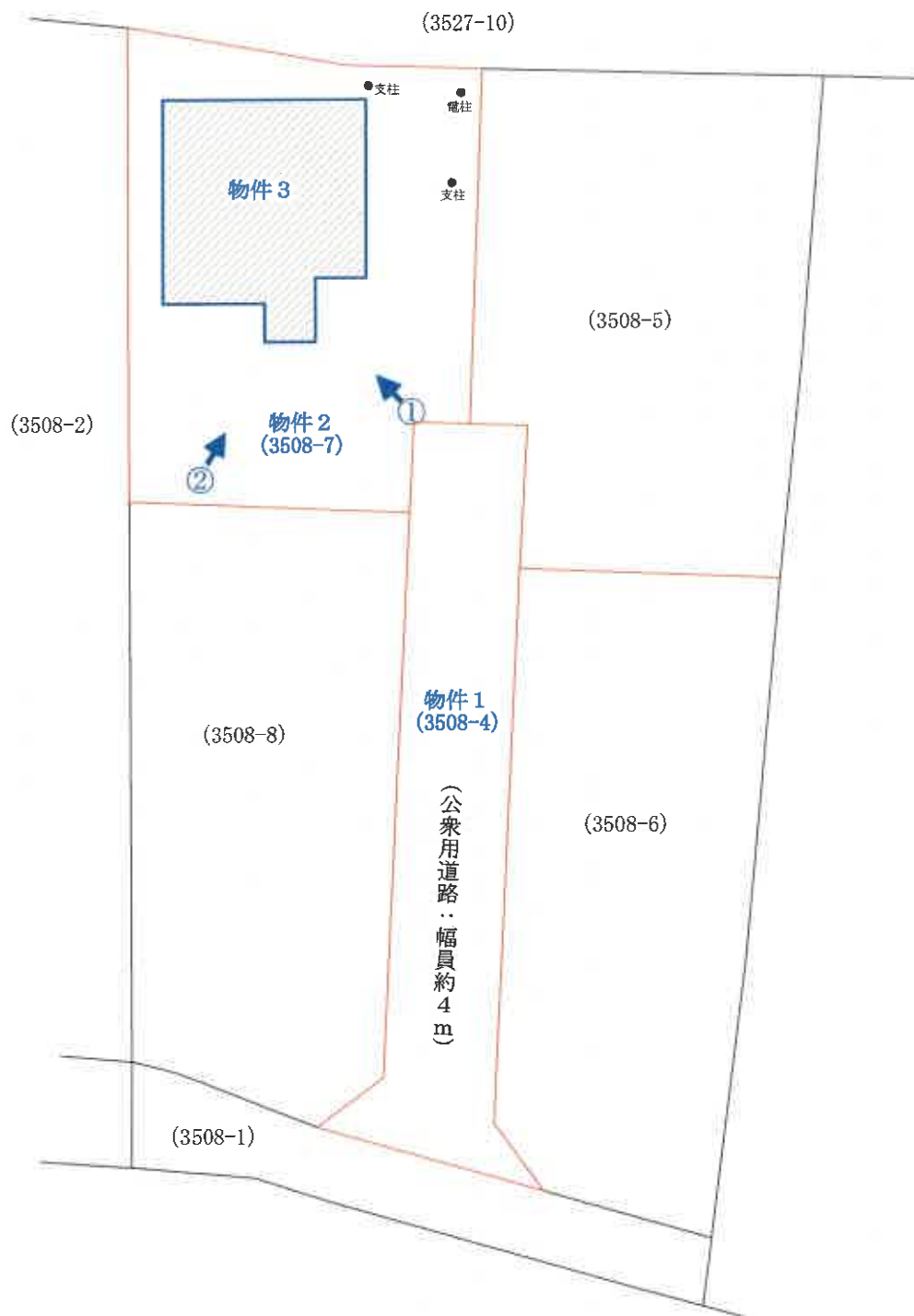
1/250

申請人

縮尺

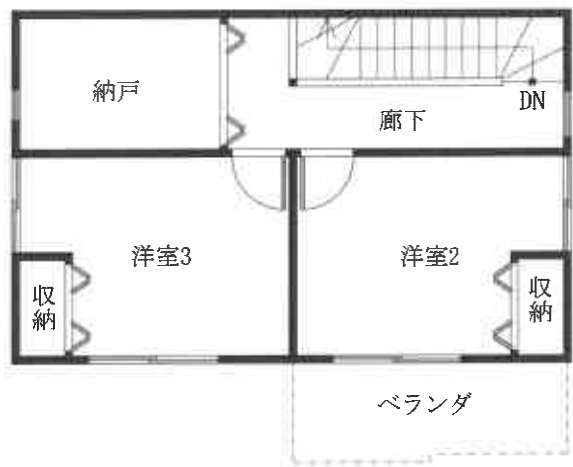
1/500

縮小 [A3→A4]

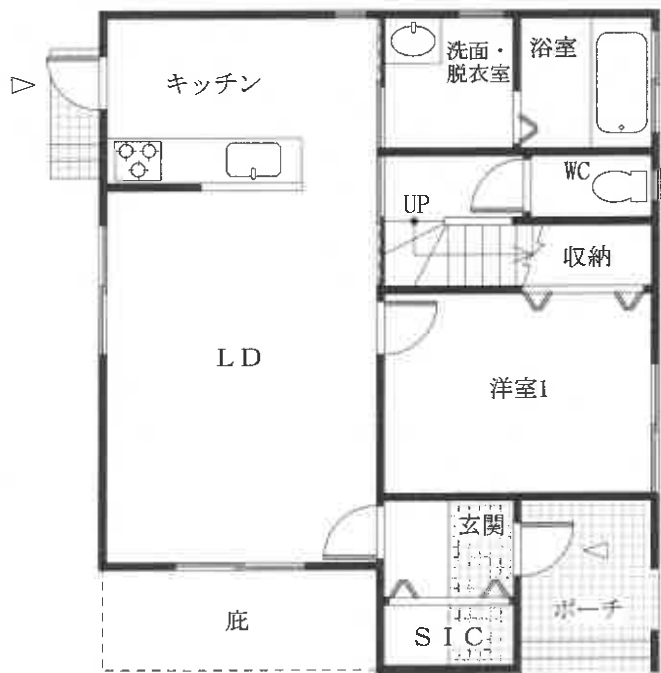


【図面名称】	【事件番号】	【物件番号】	【作成者】	【縮尺】
土地建物位置関係図 ※本図は土地・建物の位置関係の概要を示すことを趣旨とするものであり、精度の高い図面ではない。	令和8年（ケ）第9号	1～3	評価人	約1/250

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8年（ケ）第9号

【物件番号】

3

【作成者】

評価人

【縮尺】

約1/100

現況写真

受命物件

①



受命物件

②

