

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 下関市長府紺屋町1407番地5

建物の名称 クエストコート長府紺屋町ガーデンテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長府紺屋町1407番5の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 54.35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 下関市長府紺屋町1407番5

地 目 宅地

地 積 2968.02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 344393分の5990



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】

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 下関市長府紺屋町 1 4 0 7 番地 5

建物の名称 クエストコート長府紺屋町ガーデンテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長府紺屋町 1 4 0 7 番 5 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 5 4 . 3 5 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 下関市長府紺屋町 1 4 0 7 番 5

地 目 宅地

地 積 2 9 6 8 . 0 2 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 3 4 4 3 9 3 分の 5 9 9 0



令和8年（ケ）第11号
令和8年6月22日受理
令和8年8月7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 下関市長府紺屋町1407番地5

建物の名称 クエストコート長府紺屋町ガーデンテラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 長府紺屋町1407番5の604

建物の名称 604

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 54.35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 下関市長府紺屋町1407番5

地 目 宅地

地 積 2968.02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 344393分の5990



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	山口県下関市長府紺屋町5番24-604号 クエストコート長府紺屋町ガーデンテラス		
建 物	物件1		
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異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 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 として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 以下のとおり (いずれも月額) 管理費 7,200 円 修繕積立金 3,000 円 水道料金 使用量に応じた額 円 円	令和8年6月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある6年12月分～8年7月分 計 312,937 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社KL合人社下関営業所		
その他の事項			
敷 地 権	符号1		
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 現況調査に当たり、債務者兼所有者の住民票上の住所及び不動産登記記録上の住所に宛てて照会書等を普通郵便により送付したが、いずれも「あて所に尋ねあたりません」との理由により到達しなかったため、債務者兼所有者の陳述を得ることができなかった。
- 3 本件建物は、債務者兼所有者が動産類を置いて占有しているものと認められる。
- 4 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14条地図のとおりであると思われる。
- 5 上記意見は本件物件の形状、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7月6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 ・当事者目録記載の債務者兼所有者の住所宛てに照会書郵送(「あて所に尋ねあたりません」との理由により7月22日に返戻)
8年7月13日(月) 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7月13日(月) 12:20~12:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年7月13日(月) 15:45~15:50	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7月15日(水)	執行官室	・当事者目録記載の債務者兼所有者の住所宛てに調査期日通知書郵送(「あて所に尋ねあたりません」との理由により7月24日に返戻) ・評価人に対し、間取図等資料郵送
8年7月22日(水)	執行官室	管理会社に対し、管理費等について照会書郵送(7月29日回答書提出)
8年7月24日(金)	執行官室	不動産登記記録上の債務者兼所有者の住所宛てに現況調査期日通知書郵送(「あて所に尋ねあたりません」との理由により7月27日に返戻)
8年7月29日(水) 9:30~10:25	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
8年7月30日(木)	執行官室	評価人に管理会社の回答書をファクシミリ送信

(特記事項)

■ 令和8年7月29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。

(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)

地番区域見出し
長府紺屋町

請 部	求 分	所 在				下関市長府紺屋町		地 番		1407番5	
出 緒	力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 は 記 号	Ⅲ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)	平成4年5月29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7月13日
山口地方務局下関支局
登記官

請求番号：18-2
(1/1)

(5 枚目)

公用

登記年月日：令和3年3月30日

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。
令和 8 年 7 月 13 日 山口地方延務局 延務局

登記官

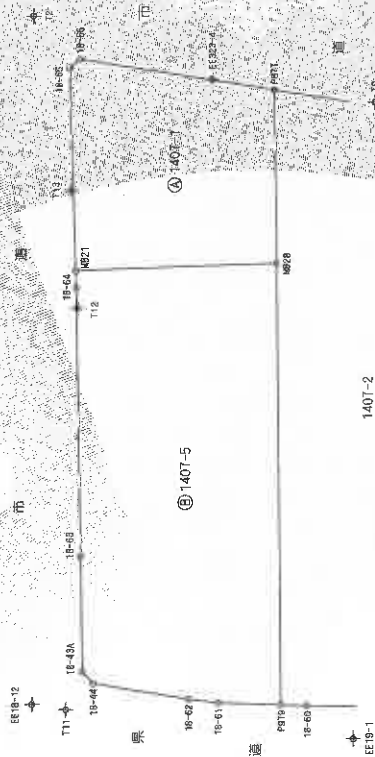
(6 枚目)

縮小 (A3-A4)

土地積測量図

地 番 1407-1、1407-5

土地の所在 下関市長府紺屋町



測量年月日	令和1年6月20日
図面番号	国土測図第 1407-1-1 号

測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎

測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎

測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎

測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎
測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎	測量の基礎

令和3年3月30日 作製

山口県土地家屋調査士会用紙

縮尺 1/1000

登記年月日：令和4年6月13日

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。
令和8年7月13日 山口地方建設局下関支局

登記官

(7枚目)

建物図面

各階平面図

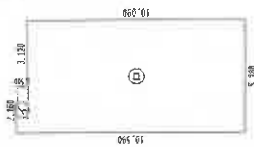
家屋番号 長府紺屋町 1407番5の604

建物の所在 下関市長府紺屋町1407番地5

求積表

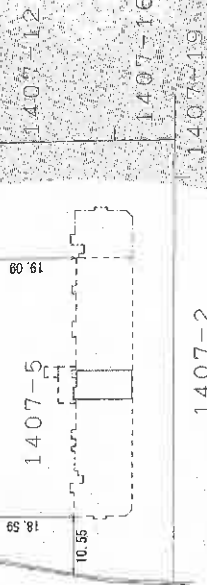
①	2.160 × 0.500 =	1.080000
②	5.280 × 10.090 =	53.275200
計		54.355200
床面積		54.35㎡

6階



長府安養寺四丁目
道路

長府安養寺二丁目
道路



区分した建物の存する部分 6階部分
建物の名称 604

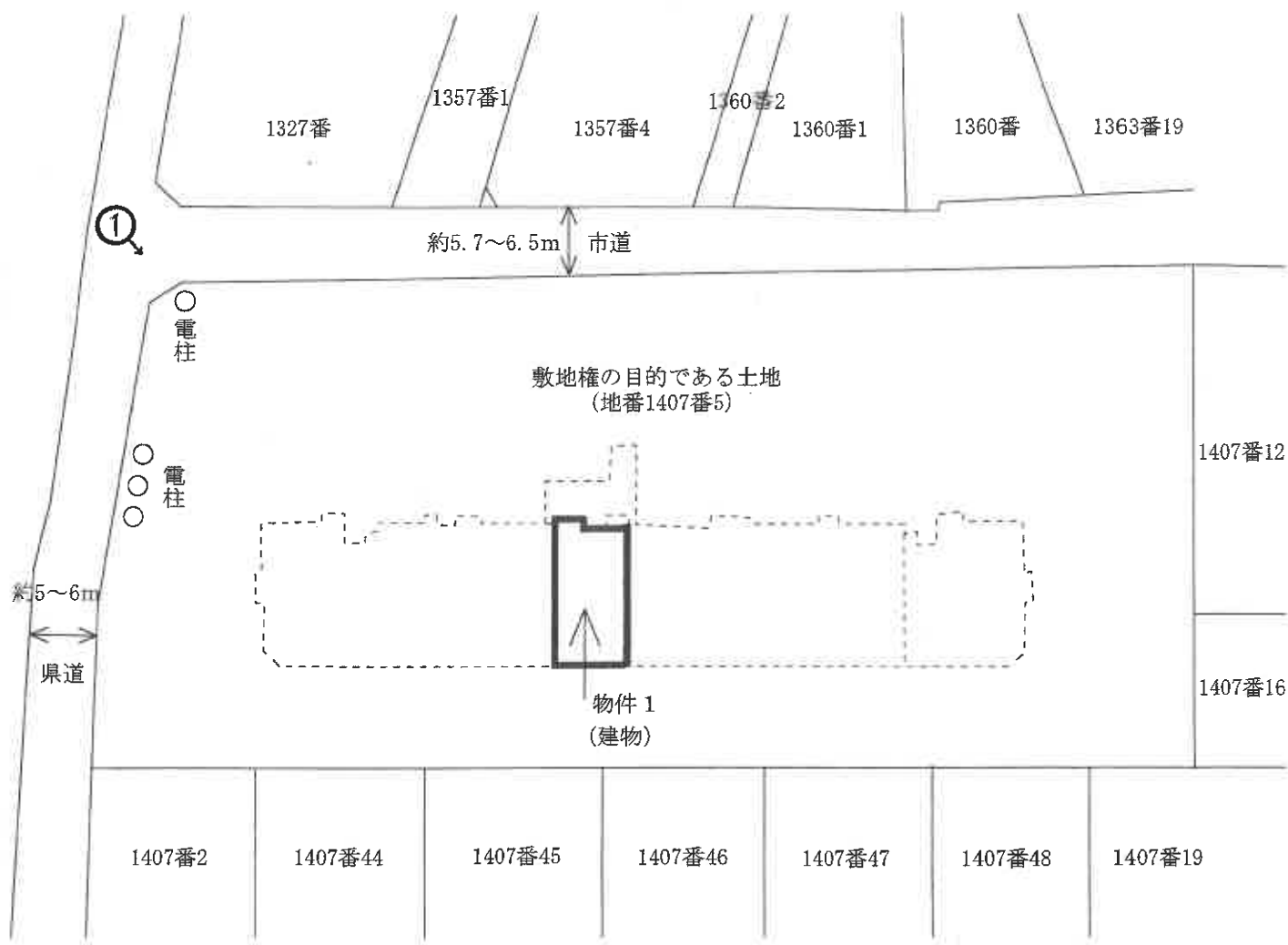
作成者 土田宗隆 建築士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

縮小 (A3→A4)



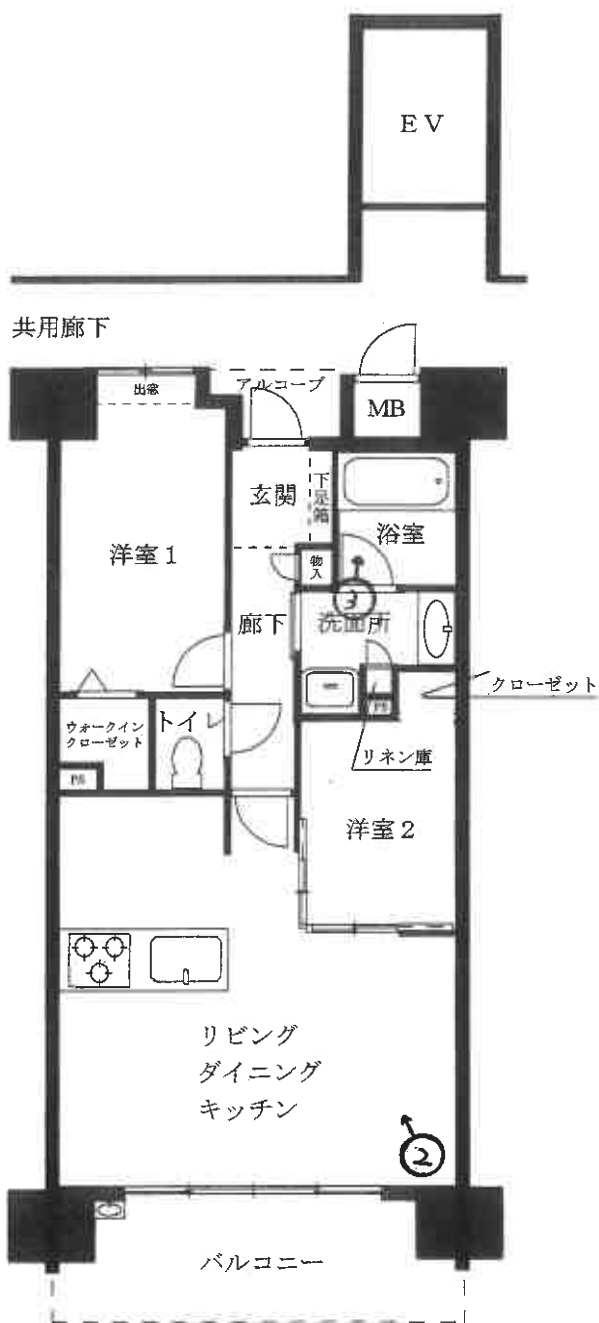
※ 評価人作成図面



令和8年(ケ)第11号 土地建物位置関係図

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1/500

(8枚目)



※ 評価人作成図面



(9 枚目)

6階604号
令和8年(ケ)第11号
建物間取図 物件1

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



写真01

本件物件の外観



写真02

LDK



写真03

浴室

令和8年（ケ）第11号

令和8年7月29日 現地調査

令和8年8月10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

麻生 篤

第1 評価額

評 価 額	
物件 1	金 13,717,000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をとらなければならない場合があること、瑕疵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

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
1	(一棟の建物の表示)		
	所 在	下関市長府紺屋町1407番地5	左記に同じ
	建 物 の 名 称	クエストコート長府紺屋町ガーデン テラス	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	長府紺屋町1407番5の604	左記に同じ
	建 物 の 名 称	604	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	6階部分 54.35㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	左記に同じ
	所在及び地番	下関市長府紺屋町1407番5	
	地 目	宅地	
	地 積	2,968.02㎡	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	左記に同じ
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	34万4393分の5990	
番号	特 記 事 項		
	なし		

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	J R 山陽本線「長府」駅 南西方 約2.8km (道路距離) 「安養寺」バス停 南東方 約400m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	長府城下町の一角を占める長府紺屋町地区に位置し、学校、保育施設等に近く、中層マンション、中小規模の戸建住宅等が建ち並んでいる。		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規 模 間 口 奥 行	2,968.02 m ² 約 77 m 約 37 m	形 状 接面状況 地 勢 ほぼ整形 角地 東向緩傾斜
接面道路の状況	北側幅員約 5.7～6.5m 舗装市道、等高～約1.9m高く接面 (注1) 西側幅員 約5～6m 舗装県道、ほぼ等高に接面 (注2) (注1) 市道 長府安養寺町10号線 [建築基準法第42条1項1号道路] (注2) 県道 247号安岡港長府線 [建築基準法第42条1項1号道路]		
土地の利用状況等	共同住宅「クエストコート長府紺屋町ガーデンテラス」の敷地及び居住者用の駐車場等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 本件目的土地内に電柱(北西端に1本、西側に3本)が存在する。 ② 【土壌汚染について】 本件目的土地は、登記簿等による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。 ③ 【埋蔵文化財について】 下関市教育委員会文化財保護課で確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地「長門国府跡」の範囲内である。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クエストコート長府紺屋町ガーデンテラス	
建物の用途	共同住宅（総戸数46戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	令和 4年 5月 31日新築
	経 過 年 数	約 4 年
	経済的残存耐用年数	約 41 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建	
仕 様	屋 根 :	陸屋根
	外 壁 :	タイル貼り
設 備 等	エレベーター：有（HITACHI製 定員13名 積載850kg 1基） 駐 車 場：敷地内61台分（平面駐車場） そ の 他：集合郵便受、オートロック、宅配ボックス モニター付インターホン等	
建 物 の 品 等	使 用 資 材：	普通
	施 工：	普通
管理の形態等	管理組合：	有 クエストコート長府紺屋町管理組合
	管理方式：	委託管理
	管理会社：	株式会社 K L 合人社
	管理形態：	管 理 人 有 管理人室 有
	管理状況	日勤（月・火・水・木・金） 7：30～11:30
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	① 駐車場は、総戸数46戸に対して敷地内に61台分あり、各戸に1区画ずつ割り当てがある。 ② 専有部分を住居以外の用途として使用すること、早朝（午前8時以前）、夜間（午後8時以降）の楽器演奏は禁止されている。 ③ ペットは犬及び猫（体長50cm、体高30cm程度まで）の飼育が可能であり、飼育を希望する場合には届出が必要である。 ④ 水道料金は二ヵ月に1度検針が行われ、個別請求がされている。 ⑤ 一棟のマンション全体に係る会計等については詳細不明であり、大規模修繕等の計画は未定である。 ⑥ 本件目的建物は、令和4年5月31日に完了検査証（第HP16-3601773号）の交付を受けている。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
種 類	居宅
位 置	6 階（6 0 4 号室） 6 階中央付近の部屋（採光は南・北の二面）
現況床面積	54.35㎡
間 取 り	2 L D K（添付建物間取図参照）
仕 様	天 井 : ビニールクロス 床 : フローリングほか 内 壁 : ビニールクロスほか 設 備 : 電気、給排水等 そ の 他 : モニター付インターホン、電子錠ほか
維持管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 月 額 7,200 円 修繕積立金 : 月 額 3,000 円 駐車場使用料 : 月 額 0 円 滞 納 額 : 有 312,937 円 (令和6年12月分～令和8年7月分)
専有部分の 利用状況等	債務者兼所有者が動産類を置いて占有している。 詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	築後約4年経過したマンションの1室であり、特に目立った損傷箇所等はなく、概ね経年相応の老朽化であると認められる。

第5 評価額算出の過程

建物の積算価格に、敷地権価格を加算して、本件対象不動産の価格を評価した。

1 建物価格

目的建物の再調達原価（共用部分を含む）を、現在の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た減価修正を行って、建物価格を査定した。

再調達原価	専有面積	現価率	建物価格
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ = エ
350,000円/㎡	54.35㎡	0.91	17,310,000円

イ 専有面積：登記面積を採用した。

ウ 現価率：

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
4 年	41 年	45 年	0 %	0 %

上記数値等により、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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \\ &\quad \times (100\% - \text{観察減価}) \div \boxed{0.91} \end{aligned}$$

2 敷地権価格

敷地全体の更地価格を算出し、これに建付減価補正を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて敷地権価格を求めた。

標準画地価格	個別格差	地 積	建付減価補正率	建付地価格
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
51,300円/㎡	0.87	2,968.02㎡	1.00	132,466,000円

建付地価格	敷地権割合	敷地権価格
オ	カ	オ×カ=キ
132,466,000円	5,990 / 344,393	2,304,000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。

地価公示価格 下関-15

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
a	b	c	d	a×b×c×d=e
58,800円/㎡	$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{117}$	51,300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： 街路条件、交通接近条件、環境条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：

角地	1.03
高低差	0.95
規模大	0.90
電柱が存在する	0.99
相乗積	0.87

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価補正率： 概ね最有効使用の状態にあり、補正の必要はないものと判断した。

カ 敷地権割合： 登記上の敷地権割合による。

3 評価額の判定

(1) 敷地権付建物の価格

建物価格 (1 エ) ア	敷地権価格 (2 キ) イ	個別格差 ウ	占有減 価修正 エ	敷地権付建物の価格 (ア+イ) × ウ × エ = オ
17,310,000円	2,304,000円	1.03	1.00	20,202,000円

ウ 個別格差：

階層別補正	1.03	標準階：3階
位置別補正	1.00	
タイプ別補正	1.00	
その他補正	1.00	
相乗積	1.03	

エ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額

(1)で求めた価格に、競売市場修正等を行い、下記のとおり評価額を求めた。

敷地権付建物の価格 (3 (1) オ) 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
20,202,000円	1.00	0.70	(1 - 0.03)	—

評 価 額
ア×イ×ウ×エーオ
13,717,000円

イ 市場性修正率：必要なし

ウ 競売市場修正率：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。

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)：なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (下関-15)

所 在 : 下関市長府安養寺4丁目1363番12 「長府安養寺4-9-9」
価 格 : 58,800 円/㎡
位 置 : JR山陽本線「長府」駅 南西方約2.7km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 153 ㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガスがある
接 面 街 路 : 西側6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が比較的整然と建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年度)

物件1 : 5,996,715 円 (課税床面積: 60.42㎡)
共有敷地: 99,485,062 円 (敷地権割合: 5990/344393)

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1/25,000、 1/2,500)
- 2 公図写し (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 (評価人作成)
- 6 建物間取図 (評価人作成)
- 7 現況写真 【3枚】



最寄駅

公示地

目的物件

位置図

下関市「白図」
縮尺：約1/25,000

地区外

1407-5

1407-11

1407-10

1407-12

1407-14

1407-15

1407-16

1407-2

1407-44

1407-45

1407-46

1407-47

1407-48

1407-19

1407-20

1407-21

1407-6

1407-7

1407-22

1407-23

1407-24

1407-25

1407-26

1407-27

1407-28

1407-29

1407-3

1407-41

1407-42

1407-43

1407-31

1407-32

1407-33

-109235.640

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

長府紺屋町

請 求 分	所 在 下関市長府紺屋町					地 番 1407番5			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅲ	分 類	地図(法第14条第1項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成4年5月29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。

(山口地方務局下関支局管轄)

令和元年1月4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：令和3年3月30日

敷地権の目的である土地

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。
(山口地方裁判所下関支部管轄)
令和8年4月9日 東京法務局

登記官

作成者

令和3年3月30日 作製

山口県土地家屋調査士会 用紙

地図整理番号：M99893

土地所在図
土地積測量図

地番 1407-1、1407-5

土地の所在地 下関市長府相模町

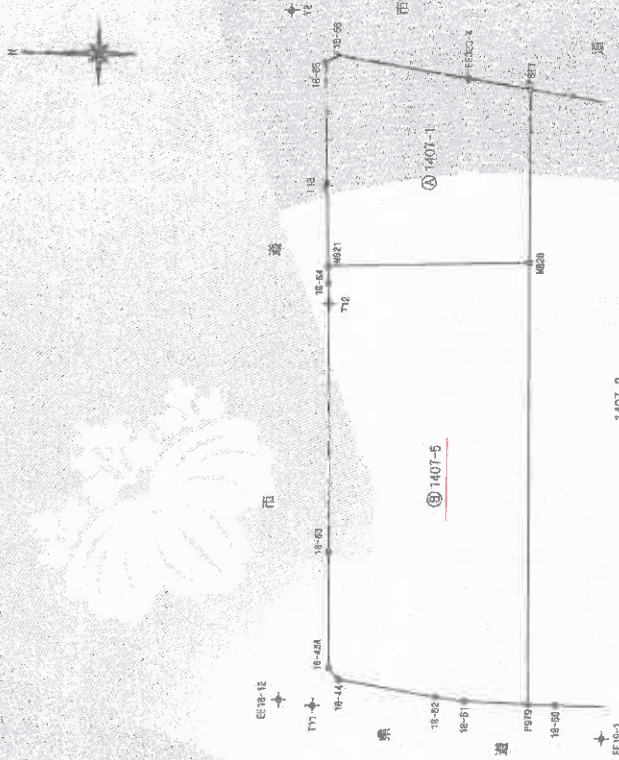
測量年月日 令和3年3月30日
測量系 旧日本測地系・世界測地系に変換

測量の基準	点名	既知点の名称及び座標値		
		X座標	Y座標	
国土地院登記簿	FE18-12	-220962.691	-109213.962	金屋新築
世界	FE19-1	-221022.403	-109220.432	金屋新築
世界	FE23-4	-220995.009	-109197.993	金屋新築

測量の基準	点名	既知点の名称及び座標値		備考
		X座標	Y座標	
国土地院登記簿	FE18-12	-220962.659	-109095.558	金屋新築
世界	FE19-1	-221022.936	-109102.417	金屋新築
世界	FE23-4	-220968.972	-109214.968	金屋新築
世界	FE23-5	-220970.790	-109140.161	金屋新築
世界	FE23-6	-220969.640	-109118.285	金屋新築

測量の基準	点名	既知点の名称及び座標値		既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点の名称及び座標値	既知点
-------	----	-------------	--	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-----

測量の基準	点名	既知点の名称及び座標値		座標値	初級
		X座標	Y座標		
1407-5	国土地院登記簿	-220970.451	-109133.158	0.320364	3.24
	新築	-220970.456	-109136.994	54.071000	40.99
	金屋新築	-220971.514	-109135.912	51.867608	21.50
	金屋新築	-220971.903	-109207.812	219.5989344	2.81
	金屋新築	-220973.766	-109202.070	680.166634	8.51
	金屋新築	-220979.311	-109213.058	875.080832	5.21
	金屋新築	-220991.267	-109213.820	186.552480	11.68
	金屋新築	-221008.111	-109214.240	48.641372	82.24
	金屋新築	-221007.659	-109132.009	42.980004	37.41
	国土地院登記簿			54936.057154	
			2363.024570		



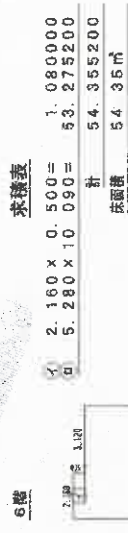
縮尺 1/1000

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：令和4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図面である。
(山口地方支務局下関支局管轄)
令和 8 年 4 月 9 日 東京法務局

各階平面図



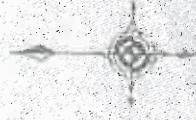
作成者

縮尺 1/250

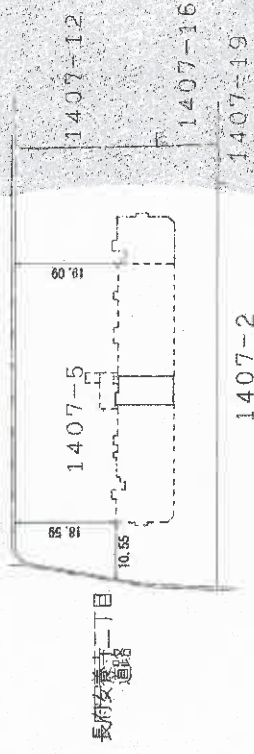
建物図面
各階平面図

家屋番号 長府郡廻町
1407番5の604

建物の所在 下関市長府柏瀬町1407番地5



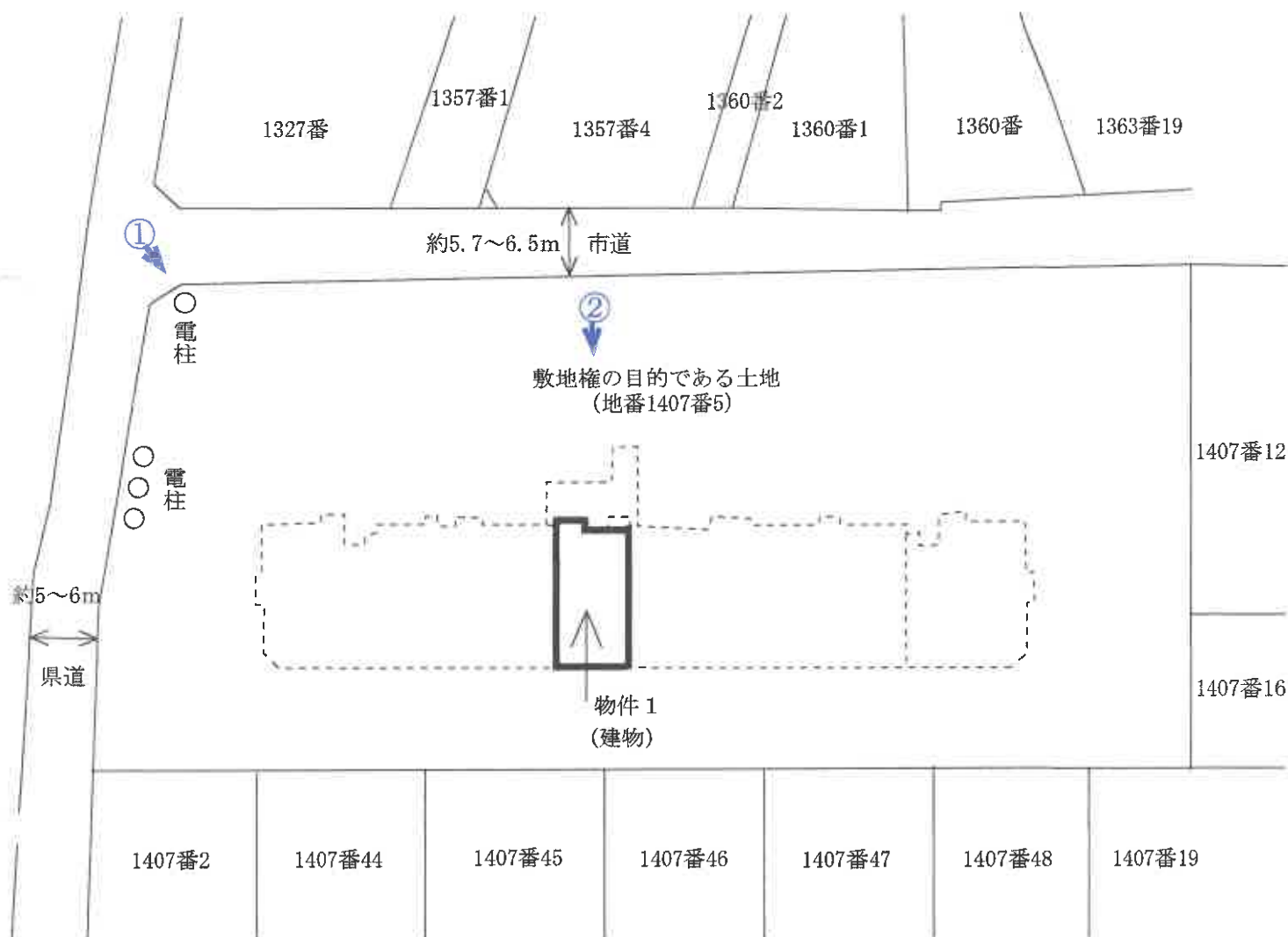
長府安養寺四丁目
道路



区分した建物の存する部分 6階部分
建物の名称 604

申請人

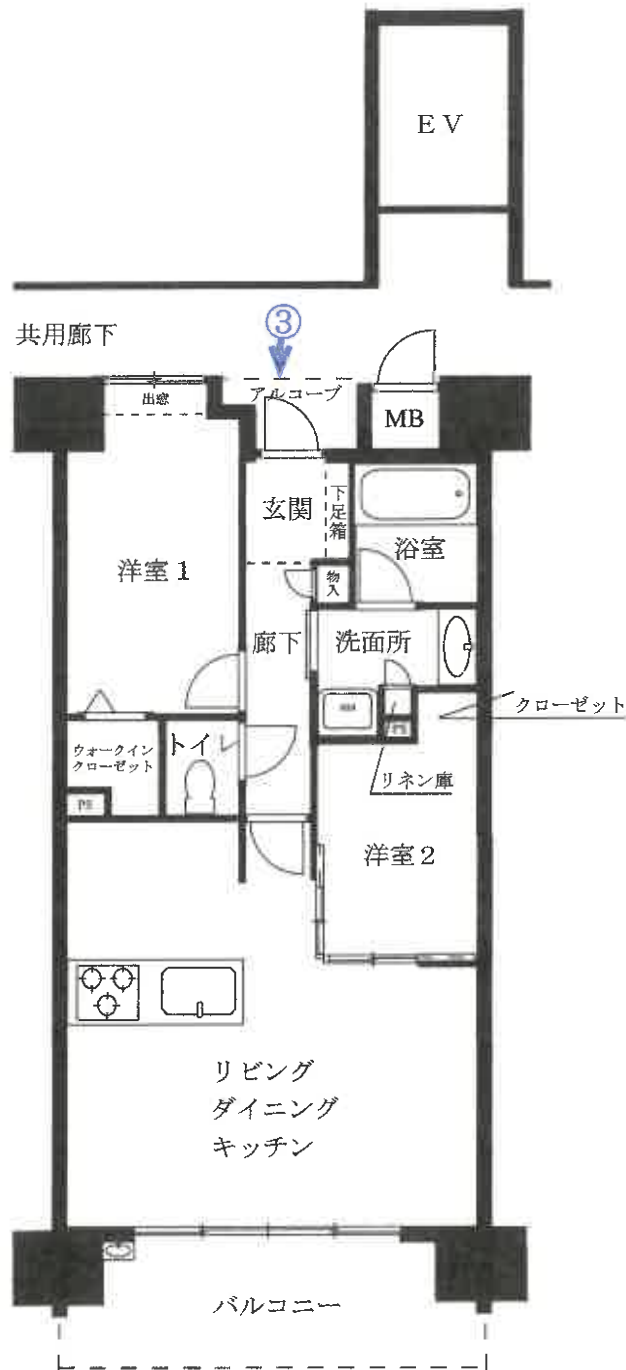
縮尺 1/1000



令和8年(ケ)第11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1/500



6階604号

令和8年(ケ)第11号

建物間取図 物件1

写真撮影位置



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

①



②



③



物件 1

現況写真