

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 場 所	令和 8年11月18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12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	4,007,000 3,205,600		801,400	66,806	9,879
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 下関市上田中町一丁目1169番地12

建物の名称 CO-OP下関第2上田中マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上田中町一丁目1169番12の606

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 74.62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 下関市上田中町一丁目1169番12

地 目 宅地

地 積 2163.91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 1万分の248



物 件 明 細 書

令和 8年 8月31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 下関市上田中町一丁目 1 1 6 9 番地 1 2

建物の名称 CO-OP 下関第 2 上田中マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上田中町一丁目 1 1 6 9 番 1 2 の 6 0 6

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 7 4 . 6 2 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 下関市上田中町一丁目 1 1 6 9 番 1 2

地 目 宅地

地 積 2 1 6 3 . 9 1 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 1 万分の 2 4 8



令和8年（ケ）第10号
令和8年6月22日受理
令和8年 8月4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 下関市上田中町一丁目 1169 番地 12

建物の名称 CO-OP 下関第 2 上田中マンション

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上田中町一丁目 1169 番 12 の 606

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 74.62 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 下関市上田中町一丁目 1169 番 12

地 目 宅地

地 積 2163.91 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 1 万分の 248



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県下関市上田中町一丁目25番28-606号 C O - O P 下関第2上田中町マンション		
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 { 種類： ☐ ある { 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		
管理費等の状況	☒ 以下のとおり (いずれも月額) 管理費 10,581 円 修繕積立金 10,189 円 駐車場使用料 8,400 円	令和8年6月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある7年4月分～8年6月分 計 431,244 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス		
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	☐ 公図のとおり ☒ 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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)

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 現在、本件物件に住んでいる者はなく、私の荷物が置いてあります。 2 令和7年6月以降の管理費等を滞納しています。 3 本件物件に損傷箇所や不具合は特にはないと思います。 4 本件物件の設備等で、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。 (令和8年7月6日付け回答書の要旨)

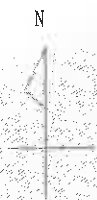
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

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 本件物件は、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。
- 3 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。

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22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 当事者目録上の債務者兼所有者の現住所宛てに照会書郵送(7月8日回答書提出)
8年7月13日(月) 9:00~9:01	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) 11:10~11:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年7月13日(月) 15:40~15:45	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	評価人に間取図等資料郵送 当事者目録上の債務者兼所有者の現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」との理由により返戻)
8年7月22日(水)	執行官室	管理会社に管理費等について照会書郵送 債務者兼所有者の住民票及び不動産登記記録上の住所宛てに現況調査期日通知書郵送
8年7月29日(水) 13:10~14:05	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
8年7月31日(金)	執行官室	評価人に追加資料(地積測量図写、管理会社の回答書写)郵送
(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目的物件内に立ち入った。		

(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)



1169-11

1169-12

1169-13

357-2

(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。

地番区域見出し

上田中町

請求部	所在	下関市上田中町一丁目				地番	1169番12			
出力縮尺	縮尺不明	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	その他
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7月13日
山口地方方法務局下関支局
登記官

請求番号 : 11-2
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：昭和59年9月27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7月13日 山口地方建設局下関支局

登記官

(7枚目)

縮小 (A3-A4)

作製者

0024756

合計 4,327.8203
㎡ 2,163.91015
地積 2,163.91 ㎡

(昭和59年9月/日作製)

面積

縮尺

1/500

図面測量土地所在図

地番	1169番12
土地の所在	下関市上田中町/丁目

新 1169-12

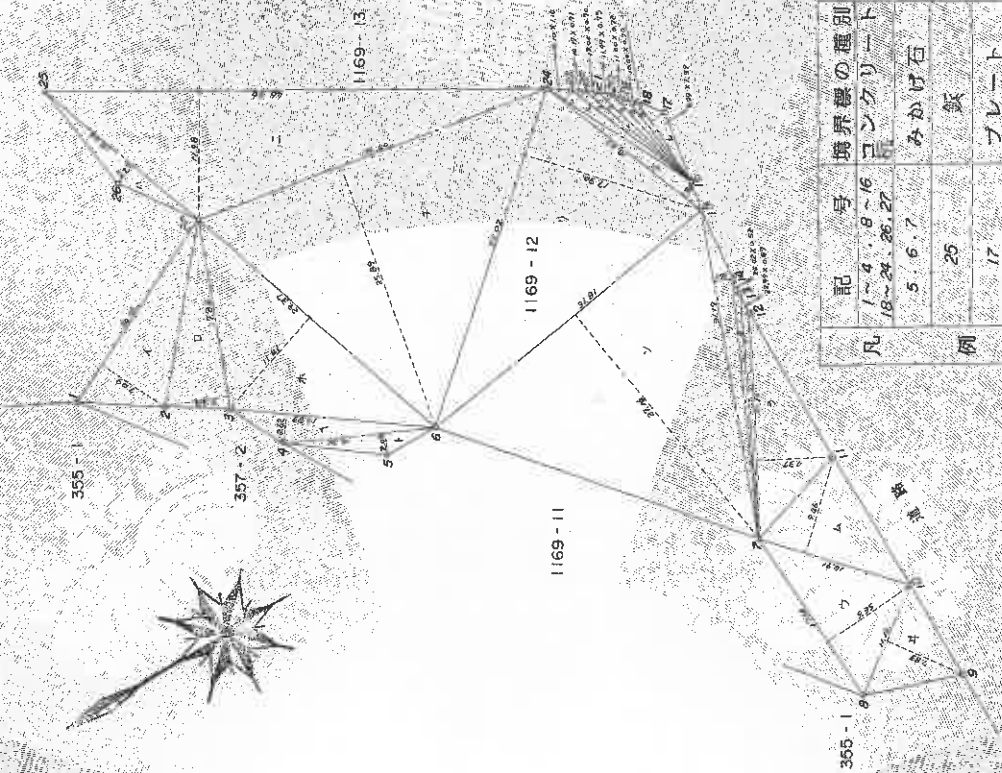
後 1169-12

前 1169-12

559.9.27

求積

イ 20.46 × 7.09 = 145.0614
ロ 17.88 × 5.88 = 105.1344
ハ 18.66 × 2.23 = 41.6118
ニ 46.56 × 11.98 = 557.7888
ホ 29.37 × 11.41 = 335.1117
ヘ 19.33 × 2.62 = 50.6446
ト 14.24 × 2.08 = 29.6192
チ 34.40 × 25.89 = 890.6160
リ 33.02 × 17.30 = 571.2460
ヌ 18.43 × 1.38 = 25.4334
ル 16.10 × 1.14 = 18.3540
ヲ 14.17 × 0.71 = 10.0607
ヅ 13.04 × 0.70 = 9.1280
カ 11.99 × 0.75 = 8.9925
コ 11.00 × 0.72 = 7.9200
ク 10.00 × 0.70 = 7.0000
ケ 8.99 × 1.59 = 14.2941
ソ 31.81 × 27.16 = 863.9596
ツ 31.17 × 1.72 = 53.6124
ネ 24.42 × 0.52 = 12.6984
ナ 22.99 × 0.87 = 20.0013
ラ 21.16 × 7.37 = 156.9492
ハ 14.91 × 9.46 = 141.0486
ウ 17.68 × 9.35 = 165.3080
中 11.14 × 7.83 = 87.2262



凡	記号	境界線の識別
1~4, 8~16	コンクリート	
18~24, 26, 27	みかば石	
5, 6, 7	鉄	
25	プレート	
17	プレート	

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7月13日 山口地方法律局下関支局

令和8年7月13日

山口地方法務局下関支局

登記官

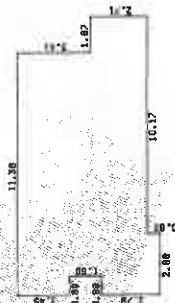
(8枚目)

各階平面圖

建筑物图面
(各階平面図)

上田中町一丁目
1169番120606

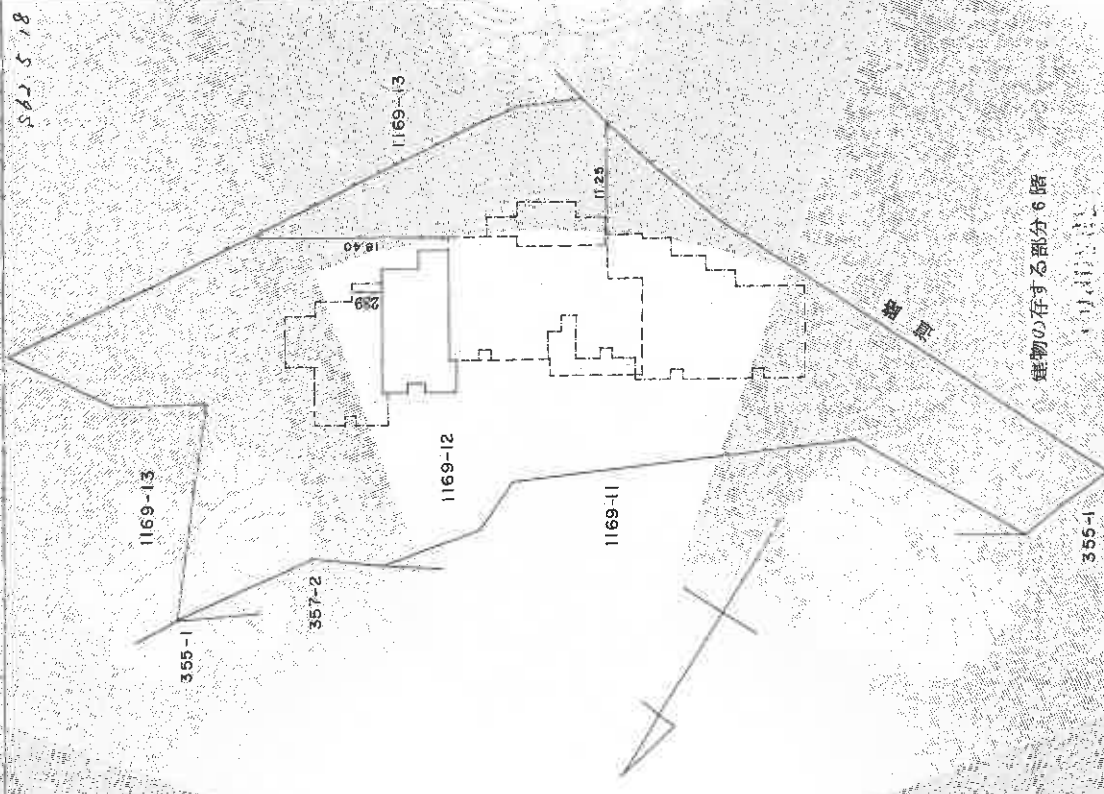
下関市上田中町一丁目1169番地12



求積表			合計		床面積
11.38 X	2.45 =	27.8810		74.6219	74.62 m ²
10.49 X	0.96 =	10.0704			
12.16 X	0.54 =	6.5664			
13.05 X	2.17 =	28.3185			
2.88 X	0.62 =	1.7856			

40

床面積



（建物の）存する部分（階）

2020619

製作

三、

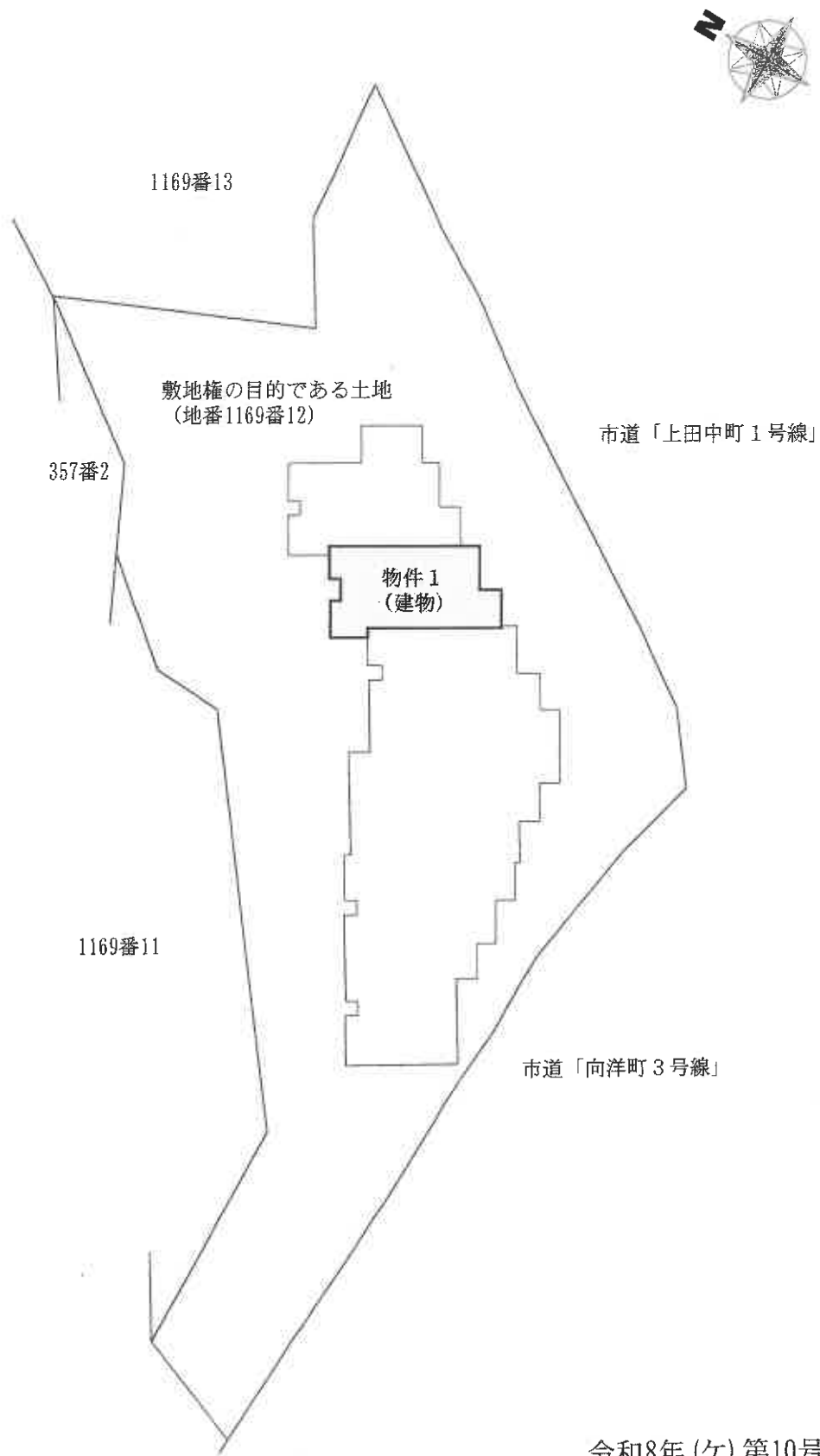
縮尺 1/250

人
三

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会紙

縮小 (A3→A4)



※ 評価人作成図面

↑
○ 写真撮影位置方向

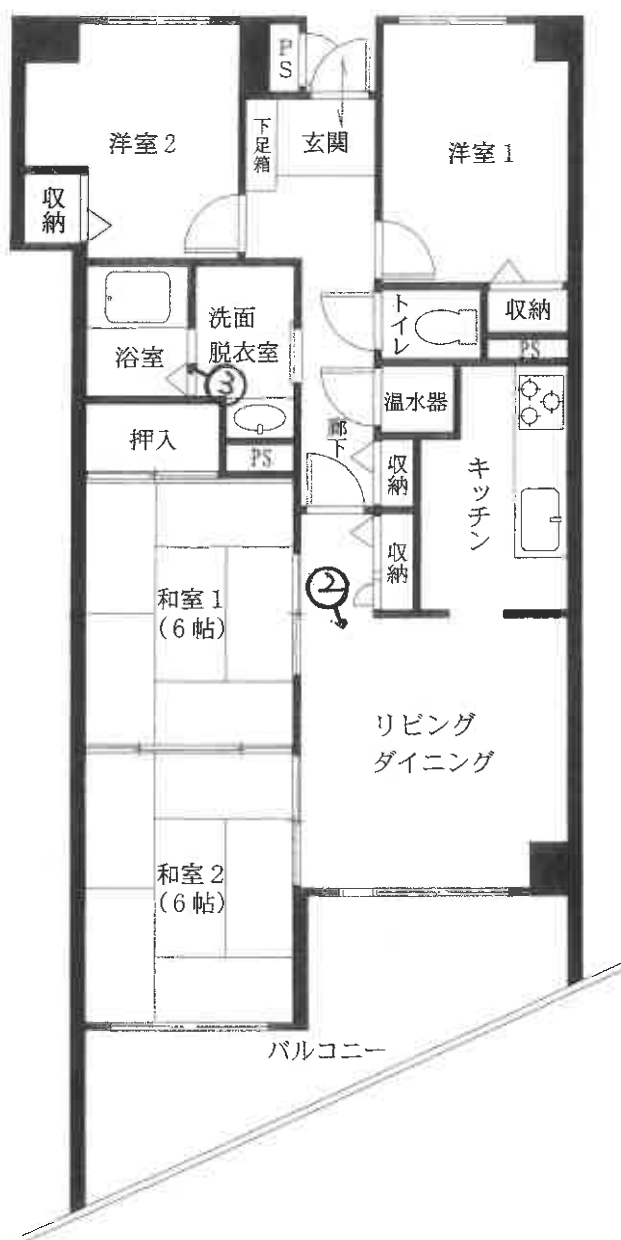
(9 枚目)

令和8年(ケ)第10号

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、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/500



6階 606号

令和8年(ケ)第10号

建物間取図 物件1

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、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/100

※ 評価人作成図面



写真撮影位置方向

(10 枚目)



写真01

本件物件の外観



写真02

リビング
ダイニング



写真03

浴室

令和8年（ケ）第 10 号
令和8年7月29日 現地調査
令和8年8月5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

植田 豊隆

第1 評価額

評 価 額	
物件 1	金 4,007,000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、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)		左記に同じ
	所 在	下関市上田中町一丁目 1 1 6 9 番地 1 2	
	建 物 の 名 称	ＣＯ－ＯＰ下関第2上田中マンション	
	(専有部分の建物の表示)		左記に同じ
	家 屋 番 号	上田中町一丁目 1 1 6 9 番 1 2 の 6 0 6	
	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 74.62㎡	
	(敷地権の目的である土地の表示)		左記に同じ
	土 地 の 符 号	1	
所在及び地番	下関市上田中町一丁目 1 1 6 9 番 1 2		
地 目	宅地		
地 積	2,163.91㎡		
(敷地権の表示)		左記に同じ	
土 地 の 符 号	1		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	1 万分の 2 4 8		
	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「下関」駅 北東方 約2.7km (道路距離) 「山の口」バス停 南東方 約450m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅のほかに公共施設等が見られる市街地の住宅地域である。現在のところ大きな地価変動要因はなく、今後も現状維持で推移していくものと予測する。		
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2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、居住誘導区域 土砂災害警戒区域 (急傾斜地の崩壊)	
画 地 条 件	規 模 間 口 奥 行	2,163.91 m ² 約 60 m 約 50 m	形 状 接面状況 地 勢 不整形 角地 傾斜地
接面道路の状況	南側幅員約11m 舗装市道、等高～約5m高い (注1) 東側幅員約7m 舗装市道、等高～約2m高い (注2) (注1) 市道 向洋町3号線 [建築基準法第42条1項1号道路] (注2) 市道 上田中町1号線 [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(マンション)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	① 山口県土砂災害警戒区域等マップによると、敷地権の目的である土地の北東端、駐車場部分の一部が土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に指定されている。 また、当該土地の中心部分から北西側部分が、新たな「土砂災害が発生するおそれがある箇所(急傾斜地の崩壊)」として、法律に基づく詳細調査の対象となっており、将来土砂災害警戒区域等に指定される可能性がある。 ② 南側前面道路にガス配管はあるが、目的物件への供給はなされていない。		

特 記 事 項	③【土壤汚染について】 本件目的土地は、登記簿、過去空中写真、所有権移転及び利用経緯等に鑑みて土壤汚染の可能性については低いものと推定されるが、詳細については専門調査機関による調査が必要であるため、評価上考慮外とした。 ④【埋蔵文化財について】 下関市教育委員会教育部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の範囲外である。
----------------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ＣＯ－ＯＰ下関第２上田中マンション	
建物の用途	共同住宅（総戸数41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)	昭和 62年 3月 24日 新築
	経 過 年 数	約 39 年
	経済的残存耐用年数	約 11 年
構 造	鉄筋コンクリート造（7階建）	
仕 様	屋 根 :	陸屋根
	外 壁 :	タイル貼り、リシン吹付 ほか
設 備 等	エレベーター：有（HITACHI製 定員9名 積載600kg 1基） 駐 車 場：有（平面駐車場30区画） そ の 他：オートロック、駐輪場	
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 ＣＯ－ＯＰ下関第２上田中マンション管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社穴吹ハウジングサービス 管理形態：管理人 無 管理人室 有 管理状況 不明	
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	① 駐車場の空きはなく、毎年ローテーションにより使用区画が決められている（管理会社回答）。 ② 本件マンションでのペットの飼育は不可である（管理会社回答）。 ③ 一棟のマンション全体に係る大規模修繕は行っており、また調査時点において計画予定もない（管理会社回答）。 ④ 水道料金は下関市より個別請求されている。（管理会社回答）。 ⑤ 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。また、耐震等についても専門調査機関による調査を行っていないため詳細については不明である。	

(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(606号室)
現況床面積	74.62㎡
間 取 り	4LDK(添付建物間取図参照)
仕 様	天 井 : クロス、敷目天井 床 : フローリング、CFシート、畳 ほか 内 壁 : クロス ほか 設 備 : 電気、給排水、電気温水器、インターホン ほか そ の 他 : オール電化
維持管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 月 額 10,581 円 修繕積立金 : 月 額 10,189 円 駐車場使用料 : 月 額 8,400 円 滞 納 額 : 有 399,980 円 損 害 金 : 有 31,264 円 (令和8年6月30日現在)
専有部分の 利用状況等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 築後約39年経過したマンションの1室であるが、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
300,000円/㎡	74.62㎡	0.22	4,925,000円

イ 専有面積：登記面積を採用した。

ウ 現価率：

経過年数	経済的残存 耐用年数	経済的全 耐用年数	残価率	観察減価
a	b	a+b		
39 年	11 年	50 年	0 %	0 %

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & \left[\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数}) \right] \\ & \times (100\% - \text{観察減価}) \div \quad \boxed{0.22} \end{aligned}$$

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
52,300円/㎡	0.57	2,163.91㎡	1.00	64,508,000円

建付地価格	敷地権割合	敷地権価格
オ	カ	オ×カ=キ
64,508,000円	248 / 10,000	1,600,000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-3

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
50,000円/㎡	$\frac{100.4}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{96}$	52,300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	1.05
形状	0.80
規模	0.80
地勢等	0.85
相乗積	0.57

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
4,925,000円	1,600,000円	1.02	1.00	6,656,000円

ウ 個別格差：

階層別補正	1.02	標準階：4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	1.02	

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
6,656,000円	1.00	0.70	(1 - 0.14)	—

評 価 額
ア×イ×ウ×エ×オ
4,007,000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：滞費相当額を考慮して-14%と判定した。

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-3)

所 在 : 下関市上田中町4丁目28番123 「上田中町4-11-23」
価 格 : 50,000 円/㎡
位 置 : J R 山陽本線「下関」駅 北東方約2.8km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 242 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北東側6m市道に接面
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅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)

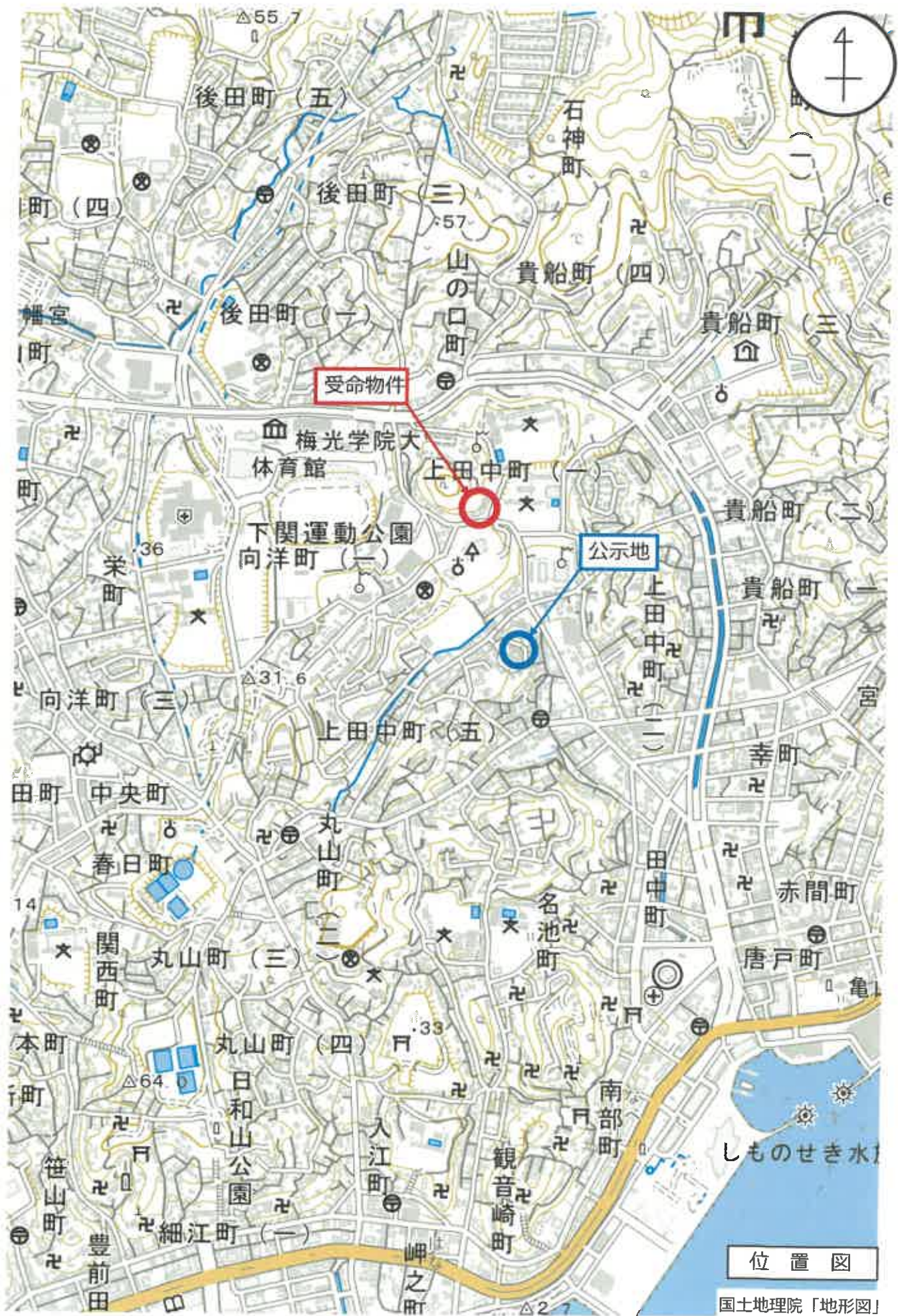
物件1 : 4,604,177 円 (課税床面積: 85.97㎡)

共有敷地: 40,592,787 円 (敷地権割合: 248/10000)

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 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



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m



(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

下関市中町一丁目

請求部分	所在	下関市上田中町一丁目				地番	1169番12			
出力縮尺	縮尺不明	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	その他
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4月21日

山口地方法務局下関支局

地図整理番号：M08159

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和59年9月27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7月13日 山口地方方法務局下関支局

登記官

前 1169-12 後 1169-12 新 1169-12

5.59.9.27

地積測量図
土地所在図

地 番 1169番12

土地の所在 下関市上田中町 / 丁目

求 積

イ 20.46 × 7.09 = 145.0614
ロ 17.88 × 5.88 = 105.1344
ハ 18.66 × 2.23 = 41.6118
ニ 46.56 × 11.98 = 557.7888
ホ 29.37 × 11.41 = 335.1117
ヘ 19.33 × 2.62 = 50.6446
ト 14.24 × 2.08 = 29.6192
チ 34.40 × 25.89 = 890.6160
リ 33.02 × 17.30 = 571.2460
ヌ 18.43 × 1.38 = 25.4334
ル 16.10 × 1.14 = 18.3540
ヲ 14.17 × 0.71 = 10.0607
ヅ 13.04 × 0.70 = 9.1280
カ 11.99 × 0.75 = 8.9925
ヨ 11.00 × 0.72 = 7.9200
タ 10.00 × 0.70 = 7.0000
セ 8.99 × 1.59 = 14.2941
ソ 31.81 × 27.16 = 863.9596
ツ 31.17 × 1.72 = 53.6124
ネ 24.42 × 0.52 = 12.6984
ナ 22.99 × 0.87 = 20.0013
ラ 21.16 × 7.37 = 155.9492
ハ 14.91 × 9.46 = 141.0486
ウ 17.68 × 9.35 = 165.3080
中 11.14 × 7.83 = 87.2262

合 計 4,327.8203
1/2 2,163.91015
地 積 2,163.91 m²

0024756

作 製 者

嘱 託 者

(昭和59年 9 月 / 日 作 製)

記 号	境界線の種別
凡 1~4, 8~16	コンクリート
18~24, 28, 27	
5, 6, 7	みかげ石
25	鉄
17	プレート

縮 尺 1/500

縮小 (A3→A4)

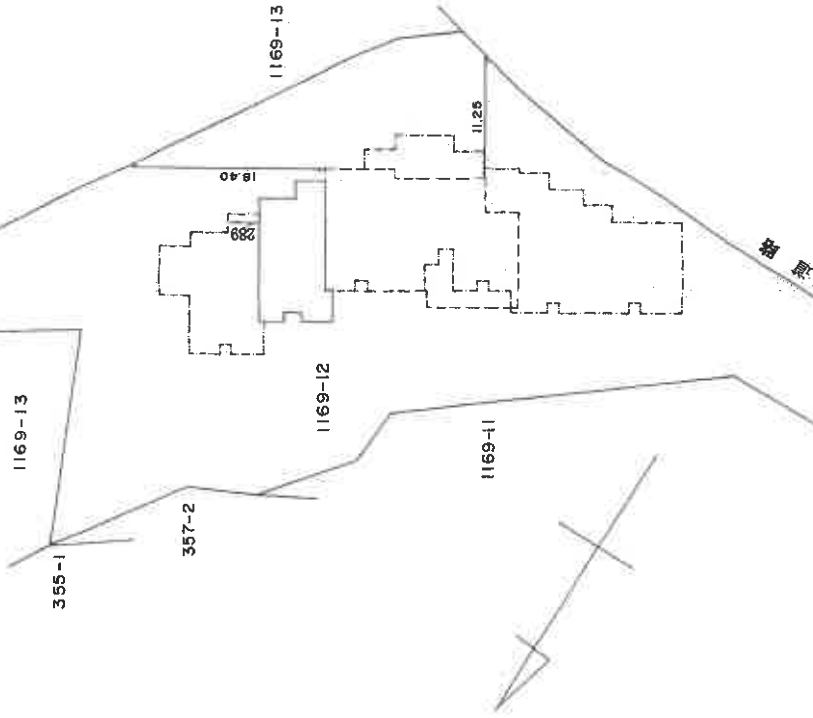
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月21日 山口地方法務局下関支局 登記官

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	上田中町一丁目 1169番12の606
建物の所在	下関市上田中町一丁目1169番地12

562.518



建物の存する部分 6 階

562.518

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作製者
土地家屋
調査士

求積表

11.38 X	2.45 =	27.8810
10.49 X	0.96 =	10.0704
12.16 X	0.54 =	6.5664
13.05 X	2.17 =	28.5185
2.88 X	0.62 =	1.7856

合計

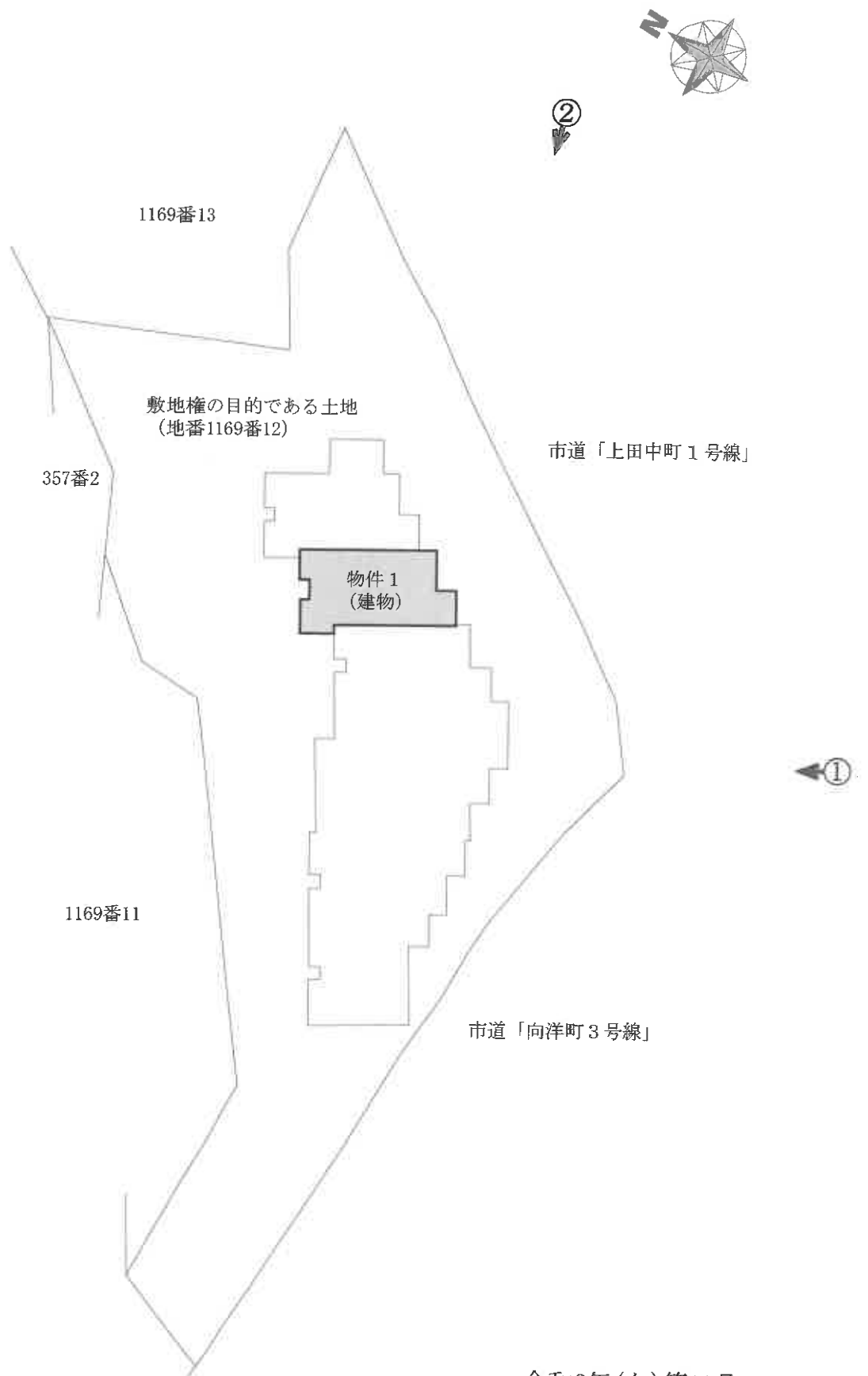
74.6219

床面積

74.62 m²

山口県土地家屋調査士会用品

縮小 (A3 → A4)



写真撮影位置



令和8年(ケ)第10号

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、詳細な図面ではない。

縮尺：約1/500



6階 606号

令和8年(ケ)第10号

建物間取図 物件 1

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、詳細な図面ではない。
縮尺：約1/100

縮尺：約1/100

写真撮影位置 



目的物件の状況



①



②



③

玄関