令和　７年（ケ）第　　２９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５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１２月１０日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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	日　時 場　所	令和　９年　１月１３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１１月２５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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,370,000 3,496,000	一括	874,000	45,543	9,320
1	257,000				
2	1,497,000				
3	1,246,000				
4	1,370,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　29号

物　件　目　録

1　所　　在　　下関市上新地町四丁目

地　　番　　２５４６番３

地　　目　　宅地

地　　積　　２８．９９平方メートル

所有者　株式会社宮内商店

2　所　　在　　下関市上新地町四丁目

地　　番　　２５４６番９

地　　目　　宅地

地　　積　　１６８．６６平方メートル

所有者　株式会社宮内商店

3　所　　在　　下関市上新地町四丁目

地　　番　　２５４６番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　１４０．４９平方メートル

所有者　株式会社宮内商店

4　所　　在　　下関市上新地町四丁目２５４６番地９、２５４６番地１０

家屋　番号　　２５４６番９

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺２階建

令和　7年（ケ）第　　２９号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　１００．１０平方メートル
　　２階　５２．１７平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　車庫

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　約１８平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　物置

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　約９平方メートル

所有者　亡Ａ相続財産

令和　7年（ケ）第　　29号

物　件　明　細　書

令和　8年10月30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1～4】
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1～4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
本件所有者が占有している。
【物件番号1～3】
物件番号4の所有者が占有している。同人の占有権原は不明である。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
物件番号1と目的外土地（地番2546番12）及び目的外土地（地番2546番17）の各土地は筆界未定である。
【物件番号1～3】
物件番号1～3各土地相互及び隣地との境界が不明確である。

《　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。

令和　7年（ケ）第　　29号

物　件　目　録

1　所　　在　　下関市上新地町四丁目

地　　番　　２５４６番３

地　　目　　宅地

地　　積　　２８．９９平方メートル

所有者　株式会社宮内商店

2　所　　在　　下関市上新地町四丁目

地　　番　　２５４６番９

地　　目　　宅地

地　　積　　１６８．６６平方メートル

所有者　株式会社宮内商店

3　所　　在　　下関市上新地町四丁目

地　　番　　２５４６番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　１４０．４９平方メートル

所有者　株式会社宮内商店

4　所　　在　　下関市上新地町四丁目２５４６番地９、２５４６番地１０

家屋　番号　　２５４６番９

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺２階建

令和　7年（ケ）第　　29号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　１００．１０平方メートル
　　2階　５２．１７平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　車庫

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　約１８平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　物置

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　約９平方メートル

所有者　亡A相続財産

令和７年（ケ）第２９号
令和８年１月２６日受理
令和８年３月１３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

令和　7年（ケ）第　　29号

物　件　目　録

1　所　　在　　下関市上新地町四丁目

地　　番　　２５４６番３

地　　目　　宅地

地　　積　　２８．９９平方メートル

所有者　株式会社宮内商店

2　所　　在　　下関市上新地町四丁目

地　　番　　２５４６番９

地　　目　　宅地

地　　積　　１６８．６６平方メートル

所有者　株式会社宮内商店

3　所　　在　　下関市上新地町四丁目

地　　番　　２５４６番１０

地　　目　　宅地

地　　積　　１４０．４９平方メートル

所有者　株式会社宮内商店

4　所　　在　　下関市上新地町四丁目２５４６番地９、２５４６番地１０

家屋　番号　　２５４６番９

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺２階建

令和　7年（ケ）第　　29号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　１００．１０平方メートル
　　2階　５２．１７平方メートル

所有者　A

（１　枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県下関市上新地町四丁目１０番１号
土地	物件１～３
現況地目	■宅地（物件１～３）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
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 □
占有者及び占有状況	□土地所有者　■その他の者（亡A相続財産法人） 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４
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： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない ■ある １　種類：車庫、構造：木造スレート葺平家建、床面積：約１８平方メートル ２　種類：物置、構造：木造スレート葺平家建、床面積：約９平方メートル
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

占有者及び占有権原（物件１～３関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■亡Ａ相続財産法人
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■物件４建物所有者亡Ａ相続財産清算人）の陳述の要旨

占有権原		□賃借権　□使用借権　■不明
占有開始時期		昭和４５年６月２７日（物件４建物新築年月日）
最初の契約等	契約日	年　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者　□その他の者（　）
	借主	□占有者　□その他の者（　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	□上記のとおり　□下記のとおり　■「執行官の意見」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

関係人の陳述等

陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等
■物件４建物所有者 亡Ａ相続財産清算人 所属事務所担当事務員	1　物件４建物には、現在、誰も住んでいないと思います。 2　物件４建物の鍵は所持していません。 3　物件４建物内には、亡Ａの遺品と思われる大量の目的外動産があります。 （令和８年２月９日電話聴取）
■物件４建物所有者 亡Ａ相続財産清算人	1　物件４建物所有者亡Ａの物件１～３各土地に対する占有権原については、関係する書類や通帳等が見つかっておらず、地代の授受の有無を含め不明です。 （令和８年３月１２日電話聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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　物件４建物は、同建物所有者亡Ａ相続財産法人が、亡Ａの遺品と思われる大量の動産類を残置して占有しているものと認められる。

３　物件４建物は昭和４５年に建築された建物であり、全体的に床の緩み、雨漏り、黴等による天井や壁の汚れ等の老朽化が顕著である。

特に、床の緩みは１階の洋室３で顕著であり、歩くと床が抜ける危険を感じるほどである。

雨漏りは２階の広縁の階段付近の天井と、２階の和室２の床脇の上の天井で著しく、２階の和室２の床脇の上の天井は破れて穴が開いている。

４　未登記附属建物（車庫）のシャッターが破損しており、内部を確認することができなかった。そのため、この建物の用途は不明であるが、道路との位置関係や建物の大きさ、他に本件土地上に駐車することができるスペースがないことから、この建物の種類は車庫と推定した。

５　未登記附属建物（物置）は、外壁が大きく破損している。

６　物件１土地と目的外土地である地番２５４６番１２（地目：宅地、地積１５８．２１平方メートル、所有者：亡Ａ）、同じく目的外土地である地番２５４６番１７（地目：公衆用道路、地積：２３平方メートル、所有者：下関市）の各土地は筆界未定地である。

７　ブロック塀、擁壁、道路等により周囲と画されていることによって物件４建物の敷地と思われる土地の形状は概ね土地建物位置関係図のとおりであるが、その形状は公図や建物図面など法務局に備え置かれた図面上の本件土地の形状とは異なっており、現地で境界標等の境界を示す事物も見当たらないことから、物件１～３各土地相互及び周囲の隣接地との境界は不明確である。このため、本件土地の形状を明らかにするには、隣接地所有者らの立会いのもと、専門家による測量等を行う必要があると思われる。

８　物件４建物所有者亡Ａ相続財産法人の物件１～３各土地に対する占有権原は不明である。

９　上記意見は、関係人の陳述及び現地での調査結果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

（調査経過用）

調 査 の 経 過

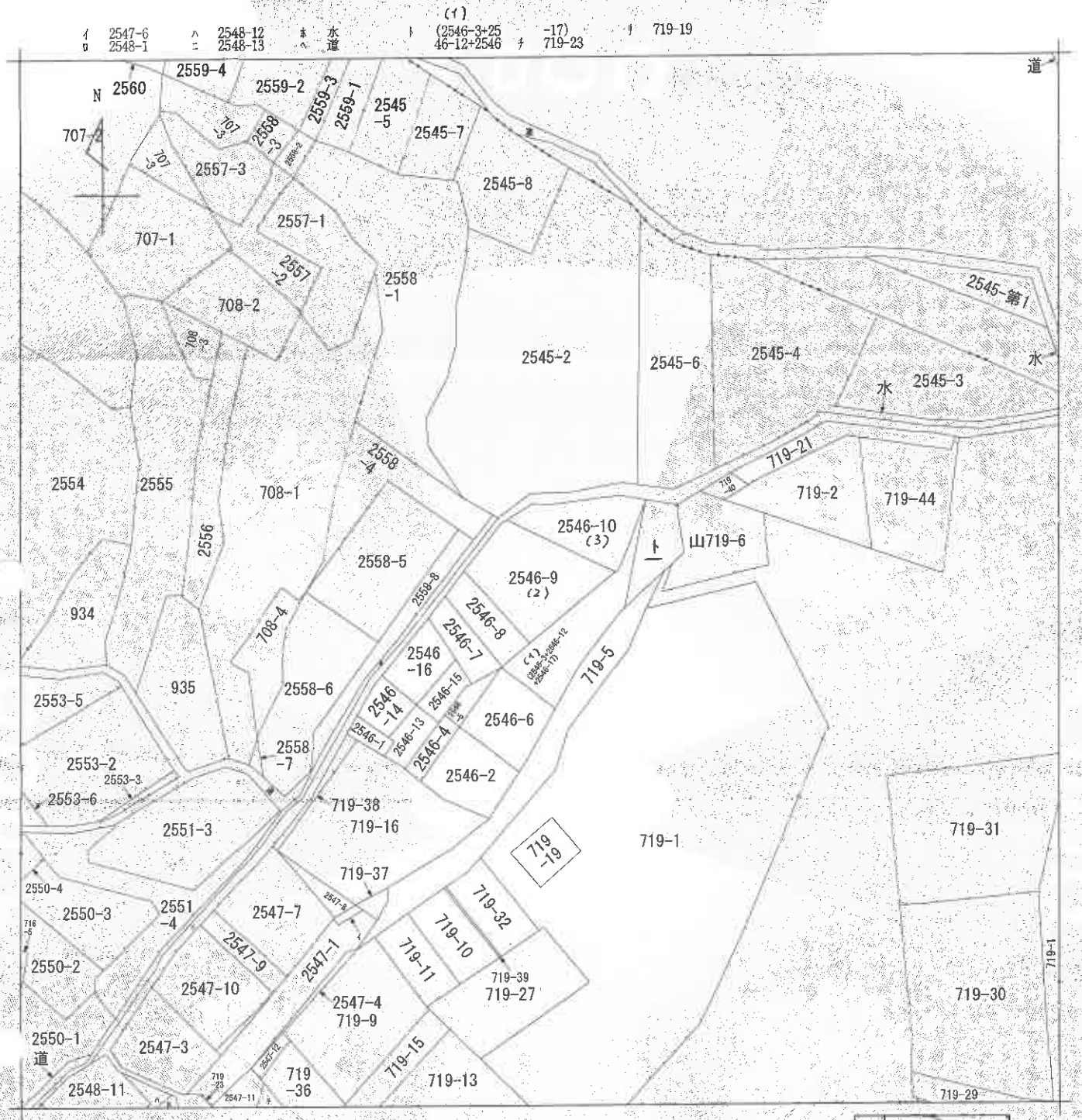
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
８年１月２７日（火）	執行官室	下関市役所に間取図請求（郵送） 中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送
８年２月２日（月） ９：０６～９：０７	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等交付請求
８年２月２日（月） １６：５０～１７：１０	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等受領
８年２月５日（木） １１：３０～１２：４０	物件所在地	物件確認、写真撮影
８年２月９日（月） １５：００～１５：０５	執行官室	亡Ａ相続財産清算人所属事務所担当事務員から聞き取り（電話）
８年２月１０日（火）	執行官室	評価人に間取図等資料郵送
８年３月４日（水） １２：２０～１３：５０	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
８年３月１２日（木） ９：００～９：０５	執行官室	亡Ａ相続財産清算人から聞き取り（電話）

（特記事項）

■　令和８年３月４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。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



A 上新地町5丁目
B 上新地町5丁目
C 上新地町4丁目
D 上新地町4丁目

請求部分	所在	下関市上新地町四丁目				地番	2546番9		
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	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2月2日
山口地方法務局下関支局
登記官

[redacted]

（8 枚目）

請求番号：11-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和45年6月30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2月2日
山口地方法務局下関支局
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	2546番9
建物の所在	下関市上新地町4丁目 2546番地の9 2546番地の10

S45.6.30

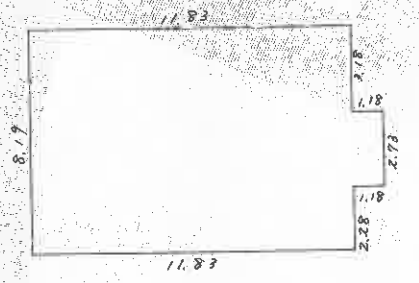
昭和四五年六月参〇日 作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

各階平面図 (A)

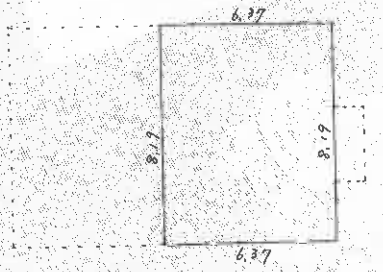
壱階



8.19 × 11.83 = 96.8877
2.73 × 1.18 = 3.2214
100.1091

床面積 100.10 m²

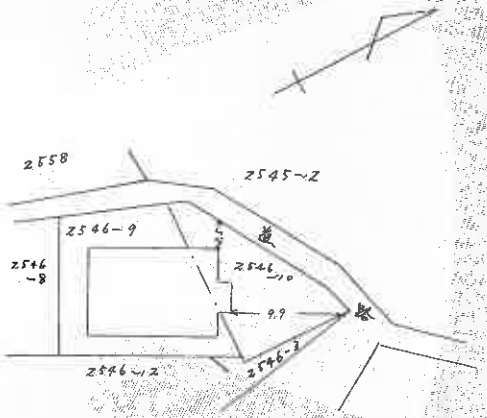
弐階



8.19 × 6.37 = 52.1703

床面積 52.17 m²

建物図面 (B)



縮尺 (A) 1/200 (B) 1/500

2020155

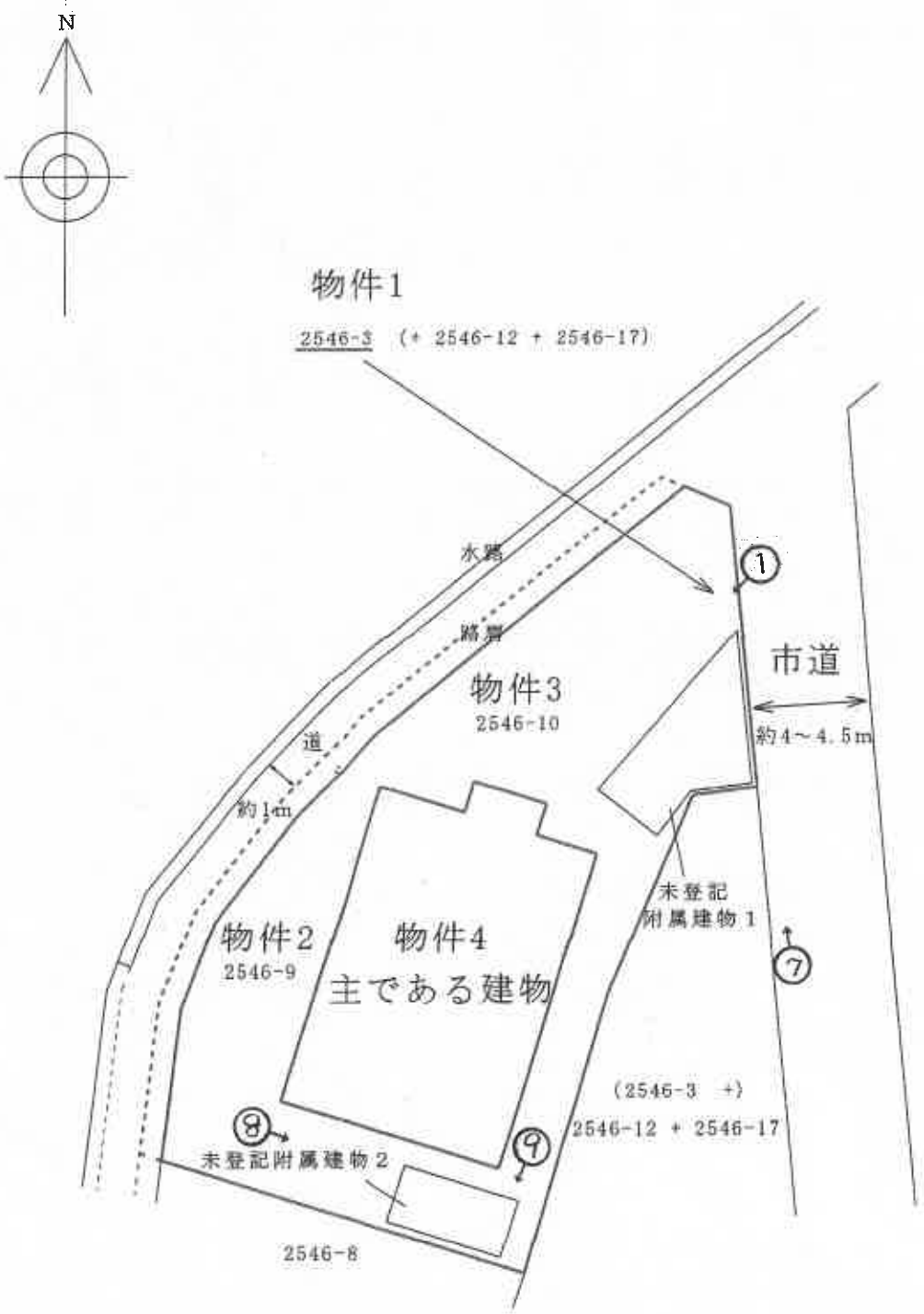
（日調連15）

（9枚目）

[redacted]

縮小（A3—A4）

請求番号：11-2



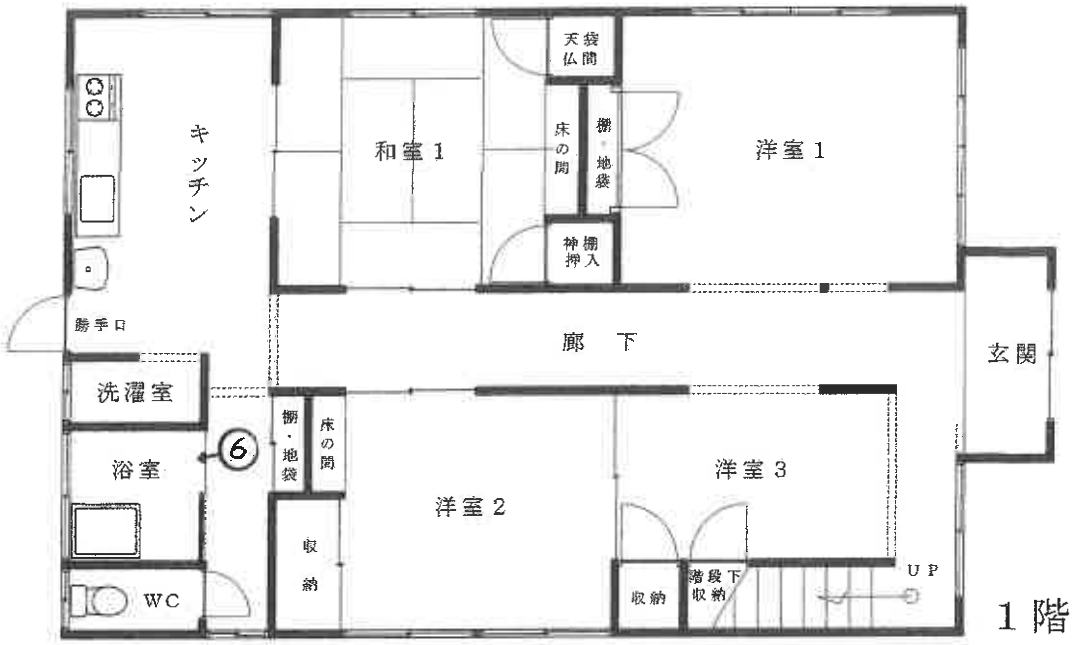
※ 上記図面は利用現況に応じて、概ねの状況を推測に基づき示したものであり、精度の高いものではなく、真正な境界は不明である。

※ 評価人作成図面

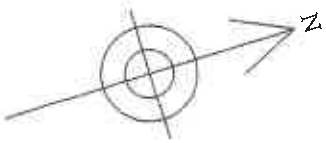
写真撮影位置方向

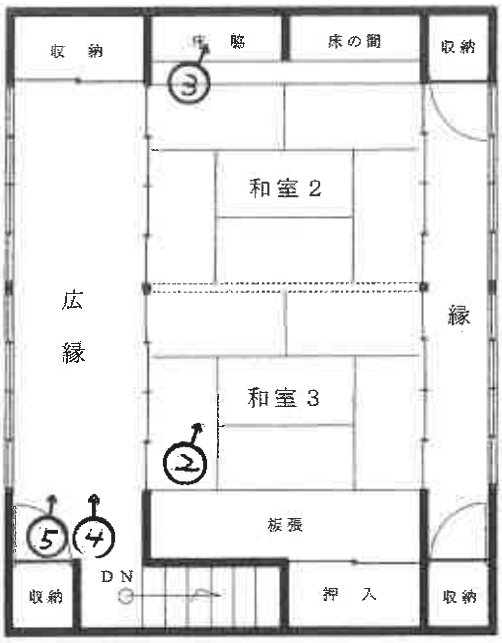
土地建物位置関係図

（ 縮尺 約1/250 ）



１階





２階

■ 評価人作成図面

○ 写真撮影位置方向

建物間取図

（縮尺 約1/100）

（11枚目）



写真０１

本件建物の外観



写真０２

２階
和室３から和室２を撮影



写真０３

２階
和室２の床脇部分の天井の状況



写真０４

２階
広縁



写真０５

２階
広縁の天井の状況



写真０６

１階
浴室



写真０７

未登記付属建物
（車庫）



写真０８

未登記付属建物
（物置）



写真０９

未登記附属建物
（物置）の外壁
の状況

令和7年(ケ)第29号
令和8年3月4日　　現地調査
令和8年3月13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

高　崎　幸　恵

第1　評価額

一　括　価　格	
金　4,370,000円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金　257,000円
物件2(土地)	金　1,497,000円
物件3(土地)	金　1,246,000円
物件4(建物)	金　1,370,000円

1　一括価格は、物件1ないし4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ないし3の土地の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	下関市上新地町四丁目	
	地番	2546番3	
	地目	宅地	
	地積	28.99㎡	
2	所在	下関市上新地町四丁目	
	地番	2546番9	
	地目	宅地	
	地積	168.66㎡	
3	所在	下関市上新地町四丁目	
	地番	2546番10	
	地目	宅地	
	地積	140.49㎡	
4	所在	下関市上新地町四丁目2546番地9、2546番地10	
	家屋番号	2546番9	
	種類	居宅	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建	
	床面積	1階　100.10㎡	
		2階　52.17㎡	
		合計　152.27㎡	
	（附属建物）		
	符号	（未登記）	1
	種類		車庫
	構造		木造スレート葺平家建
	床面積		約18㎡
	符号	（未登記）	2
	種類		物置
	構造		木造スレート葺平家建
	床面積		約9㎡

番号	特　記　事　項
1 ないし 3	確認資料:　法務局に備え付けの公図、建物図面、都市計画図　等。 照合結果:　上記図面等を基に現地に赴き確認作業を行った。 3筆のうち物件1は、2546番12及び2546番17との筆界未定の筆である。 ※2546番12の土地についての登記事項 地目:　宅地 地積:　158.21㎡ 所有者:　亡建物所有者 ※2546番17の土地についての登記事項 地目:　公衆用道路 地積:　23㎡ 所有者:　下関市 また、物件1の範囲を特定できない上に、物件2及び3についても利用現況と法務局備え付けの公図は形状が若干異なるようであり、また、物件1ないし3の隣接地等の地積測量図も確認できないため、境界を確認することができなかった。 従って、道路やブロック塀等をもとに、概ねの利用現況を土地建物位置関係図のとおり把握したが、精度の高いものではなく、真正な筆界は不明である。全体の面積合計は、公簿面積と極端な差異はないと思われ、差し当たり公簿面積を採用するが、正確に把握するには関係者立ち合いの下、境界立会を行い、測量専門家による調査が必要である。
4	立ち入り調査の上、法務局備え付けの登記簿記載事項、建物図面と照合した結果、未登記の附属建物が認められた。主である建物については現況とこれら資料は概ね一致した。

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ないし3）

位置・交通	JR山陽本線「下関」駅の北西方約1.3km【道路距離】 下関市役所の西方約3.4km【道路距離】
付近の状況	当該地域は下関市南西部の市街地に存し、主として一般戸建住宅が建ち並ぶ、既成住宅地域である。低標高の山裾の傾斜地に位置し、地勢は概ね北向きの緩傾斜を呈している。
主な公法上の規制等（道路の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　都市計画区域・市街化区域 用途地域　第1種中高層住居専用地域 建ぺい率　60% 容積率　200% 防火規制　なし（但し、建築基準法22条地域としての規制あり） その他の規制　下関市立地適正化計画 宅地造成工事規制区域
画地条件	規模 物件1　28.99　㎡ 物件2　168.66　㎡ 物件3　140.49　㎡ 計　338.14　㎡ 間口　約　11　m 奥行　約　22.5　m　（最長） 形状　不整形 接面状況　角地 地勢　周囲で法を含む可能性もあるが、それ以外はほぼ平坦。
接面道路の状況	東側　約　4～4.5　m　市道上新地町7号線　舗装済　歩道なし 建築基準法第42条第1項第1号道路 高低差:ほぼ等高～約0.5m高位接面 北西側　約　1　m（アスファルト舗装部分）　道路　舗装済　歩道なし 建築基準法第42条第2項道路　高低差:約0.5m高位接面 ※建築基準法上の道路幅員判定にあたっては、路肩及び幅1m未満の水路も含めて判定しているとのことである。（下関市建築指導課）
土地の利用状況等	物件4の建物が存する。 隣地は住宅、駐車場　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	上記間口、奥行等の判定は、土地建物位置関係図に基づいて判定しているが、真正な筆界が不明であるため、実際は異なる場合がある。また、周囲の法、路肩等の所有関係も不明瞭である。 北西側道路について、道路の中心線から2mのセットバックを要する。 本件土地の北側にゴミステーションがある。 東側の画地が2～3m高くなっており、日照の劣る部分が認められる。 下関市立地適正化計画: 下関市立地適正化計画の策定に伴い、居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の建築行為等や、都市機能誘導区域外での誘導施設の建築行為等の際、また都市機能誘導区域内の誘導施設の廃止等をする場合は、都市再生特別措置法に基づき、行為着手の30日前までの届出が必要である。 受命物件は居住誘導区域外、都市機能誘導区域外に該当するため、一定規模以上の住宅や誘導施設にかかる開発行為や建築等行為を行う場合は届出が必要である。 埋蔵文化財包蔵地　： 下関市教育委員会へ照会の結果、周知の埋蔵文化財包蔵地ではないとのことである。 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 建物の概況及び利用状況（物件4）

区　　分	物件4　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45年6月27日　新築 経過年数：　約 56年 経済的残存耐用年数：　なし
仕　　様	構 造 ：　木造
	屋 根 ：　亜鉛メッキ鋼板（棒葺）、瓦葺
	外 壁 ：　外装タイル、リシン吹付 等
	内 壁 ：　合板、繊維壁、しっくい 等
	天 井 ：　ボード天井、敷目天井、竿縁天井 等
	床 ：　木質系床材、畳 等
	設 備 ：　電気、給排水、キッチン、浴室、水洗トイレ等
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 ：　別添建物間取図参照
品　　等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	亡建物所有者相続財産法人が空き家のまま占有している。 （詳細は現況調査報告書の記載のとおり。）
特記事項	簡易な内覧調査の結果、床の緩み、天井の破損及び雨漏り、カビ等があるなど経年・使用による老朽化・損壊等が認められ、大規模な修繕が必要な状態である。設備等の状態についても不明である。 また、調査日現在において、建物内に家財道具等の動産類のほか、ゴミが多数認められた。ゴミ類の撤去、清掃等が必要である。 目視上、露出する吹付けアスベストの使用は認められなかった。構造、築年等からアスベスト使用の可能性は低いと思われるが、確定的なことは不明であり、アスベストについては評価上考慮外とする。

区　　分	物件4　未登記附属建物 1
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)　：　－ 経過年数　：　不明 経済的残存耐用年数　：　なし
構　　造	構 造 ：　木造
	屋 根 ：　スレート波板
	外 壁 ：　スレート波板
	内部及び設備の状況は不明。
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：　車庫 間取り　：－
特記事項	内部の確認はできなかった。外観上、老朽化が認められる。 詳細は現況調査報告書のとおり

区　　分	物件4　未登記附属建物 2
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)　：　－ 経過年数　：　不明 経済的残存耐用年数　：　なし
構　　造	構 造 ：　木造
	屋 根 ：　スレート波板
	外 壁 ：　スレート波板
	天井・内壁はアラワシ。その他内部及び設備の詳細は不明。
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：　物置 間取り　：－
特記事項	内部の詳細な確認はできなかったが、外壁が破損するなど、老朽化が認められる。 詳細は現況調査報告書のとおり

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1ないし3(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、土地上に存する外構工事、工作物等については土地に含めて評価した。

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	27,500	83／100	28.99	80／100	529,000
2	27,500	83／100	168.66	80／100	3,080,000
3	27,500	83／100	140.49	80／100	2,565,000
物件1ないし3の合計					6,174,000

(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-12

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
30,900円／㎡	×	100 ／100	×	100／ 102	×	100／ 110	＝	27,500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		
環境条件	隣接不動産等周囲の状況	-5	95／100	95／100
画地条件	形　状	-7	93／100	87／100
	方　位	+3	103／100	
	角　地	+1	101／100	
	セットバックの必要性	-10	90／100	
個別格差(相乗積)				83／100

ウ 地積:　登記数量を採用した。

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4(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、これに現価率を乗じて、建物の価格を求めた。
なお、未登記附属建物についてはいずれも経済的価値なしと判断した。

区分	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ=エ
主である建物	180,000	152.27	0.07	1,919,000

(百円単位を四捨五入)

イ 現況延床面積: 登記数量による。

ウ 現価率: 経済的耐用年数を超過していること等を考慮し、建物維持管理の経緯、内部立ち入り調査の上の観察等に基づいて、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	529,000	0.10	場所的利益	53,000
2	3,080,000	0.10	場所的利益	308,000
3	2,565,000	0.10	場所的利益	257,000
合計				618,000

（百円単位を四捨五入）

イ　土地利用権等割合：　物件4建物の土地利用権が土地の全体に及ぶものと判断し、上記のとおり判定した。なお、土地利用権は不明であるため、場所的利益として割合を査定した。

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ウ） 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	529,000	－ 53,000		0.90	0.60	257,000
2	3,080,000	－ 308,000		0.90	0.60	1,497,000
3	2,565,000	－ 257,000		0.90	0.60	1,246,000
4	1,919,000	＋ 618,000	1.00	0.90	0.60	1,370,000
一括価格（合計）						4,370,000

（百円単位を四捨五入）

ウ　占有減価修正：　必要なし。

エ　市場性修正：　受命物件の個別性、地域的特性等を考慮して査定した。特に筆界未定土地を含むこと、建物の状況等を考慮した。

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-12 】

所　　在:	下関市上新地町5丁目2533番5、「上新地町5-3-20」
価　　格:	30,900 円／㎡
位　　置:	JR山陽本線「下関」駅の北西方、道路距離約1.4kmに位置する。
価格時点:	令和7年1月1日
地　　積:	194 ㎡
供給処理施設:	水道、ガス、下水道
接面道路:	西6m市道に接面
用途指定等:	第1種住居地域(60%、200%)
地域の概要:	中規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1	514,282 円
物件2	2,992,028 円
物件3	2,492,292 円
物件4	1,844,940 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

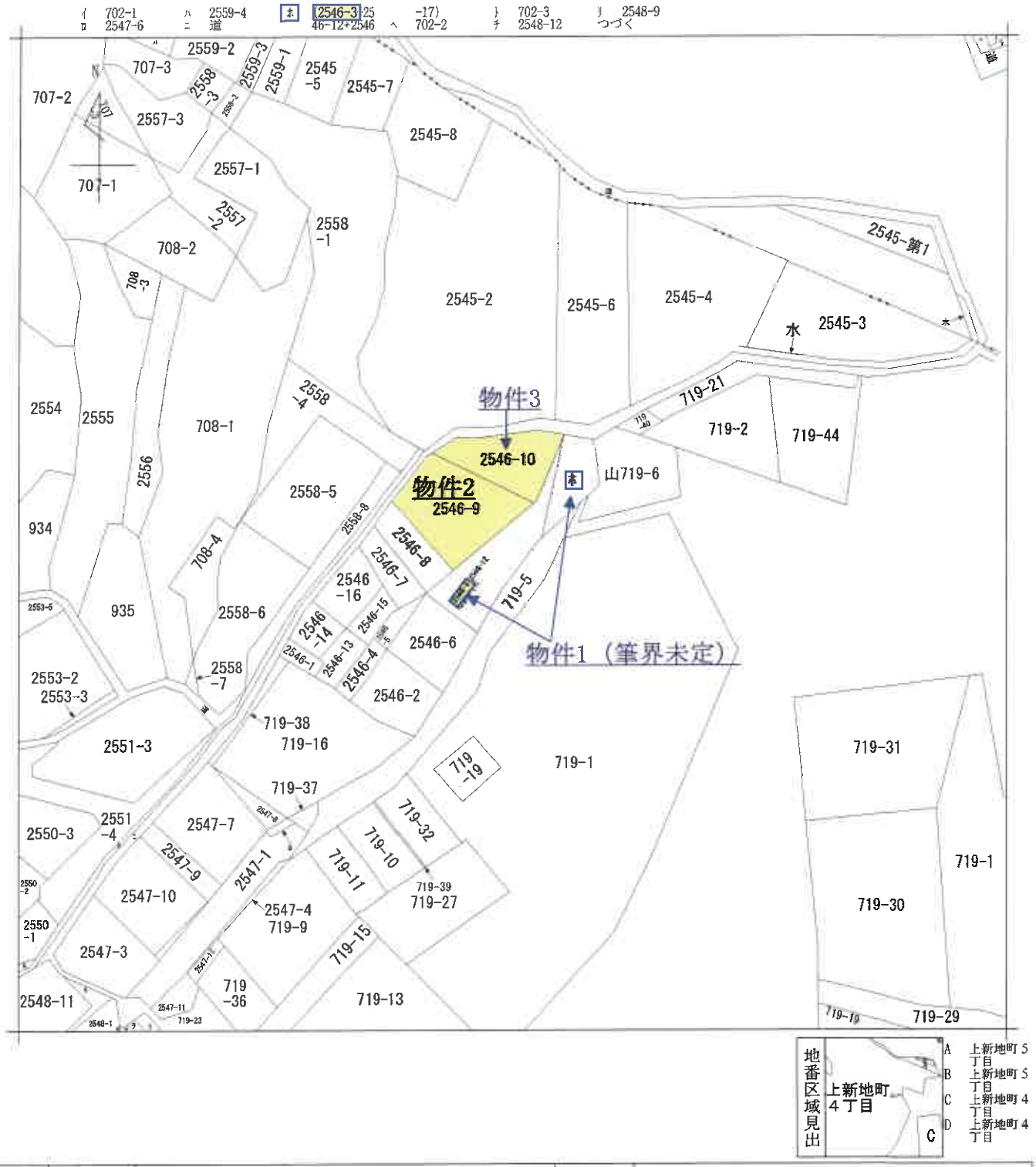
1 位置図(縮尺 1/2,500)
2 公図写し(法務局備付)
3 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
4 土地建物位置関係図
5 建物間取図
6 現況写真

以　上



※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。

表示年月日：２０２６／０２／１２



請求部分	所在	下関市上新地町四丁目				地番	2546番3		
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	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			

(1/2)

公　図　写　し

※原図A3をA4に縮小

登記年月日：昭和45年6月30日

建物図面
各階平面図

家屋番号	2546番9
建物の所在	下関市上新地町4丁目 2546番地の9 2546番地の10

S45.6.30

昭和四五年六月参〇日

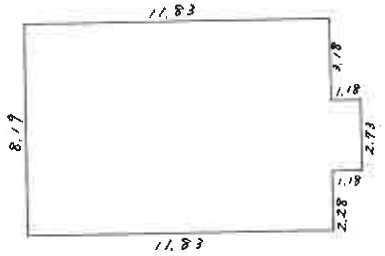
作製年月日

作製者

申請人

各階平面図（A）

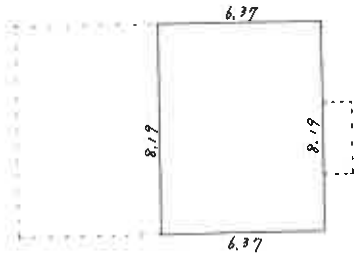
壱階



8.19 × 11.83 ＝ 96.8877
2.73 × 1.18 ＝ 3.2214
100.1091

床面積 100.10㎡

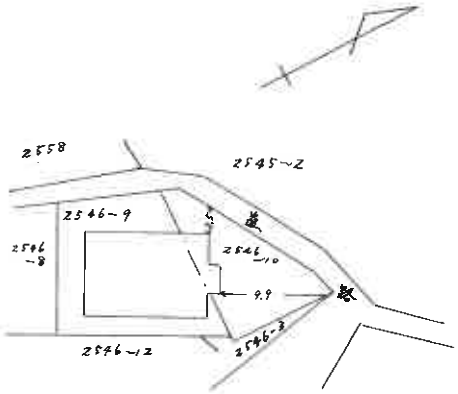
弐階



8.19 × 6.37 ＝ 52.1703

床面積 52.17㎡

建物図面（B）



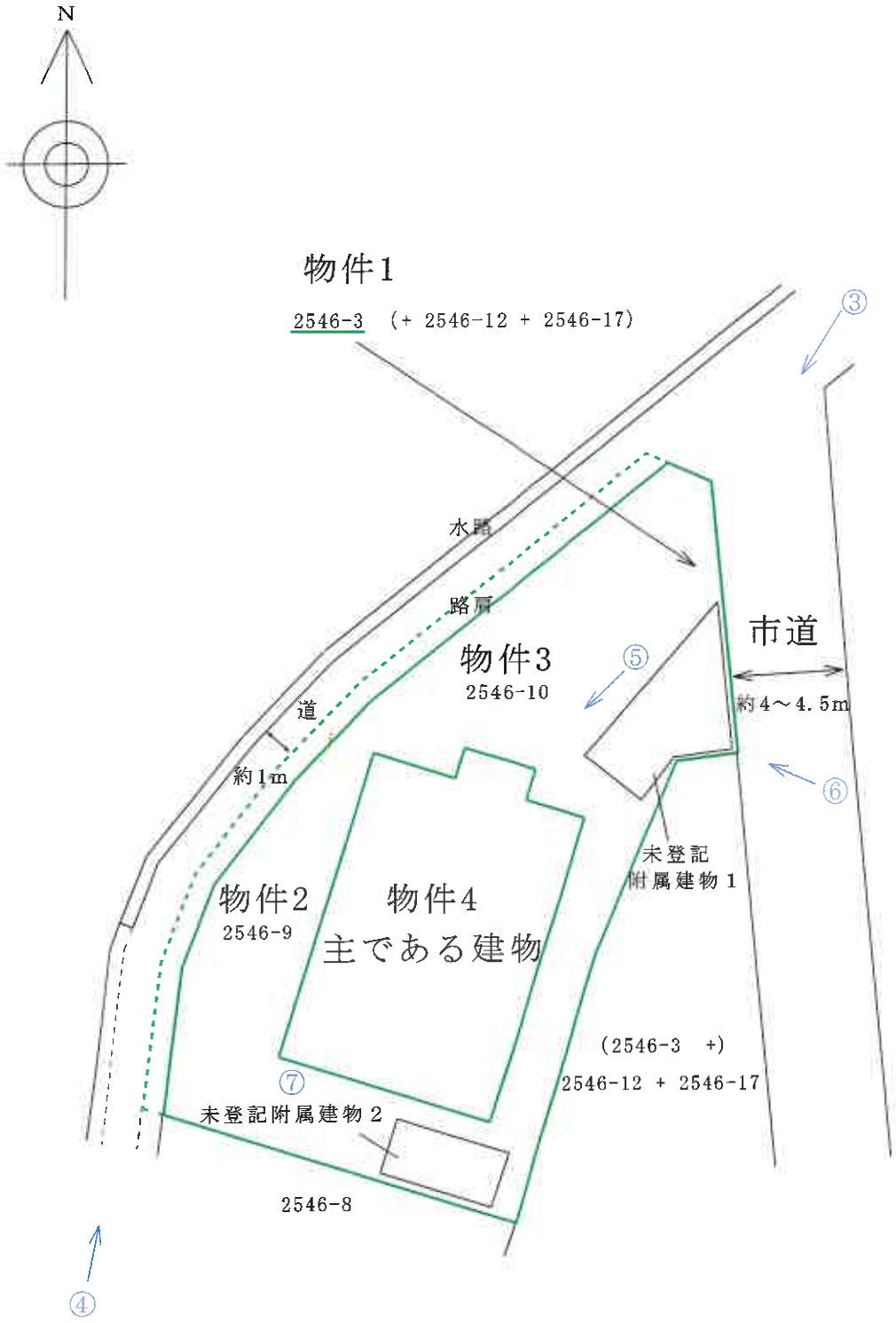
2020155

縮尺	(A) 1/200	(B) 1/500

（日調連15）

※原図A3をA4に縮小

表示年月日：2026/03/12

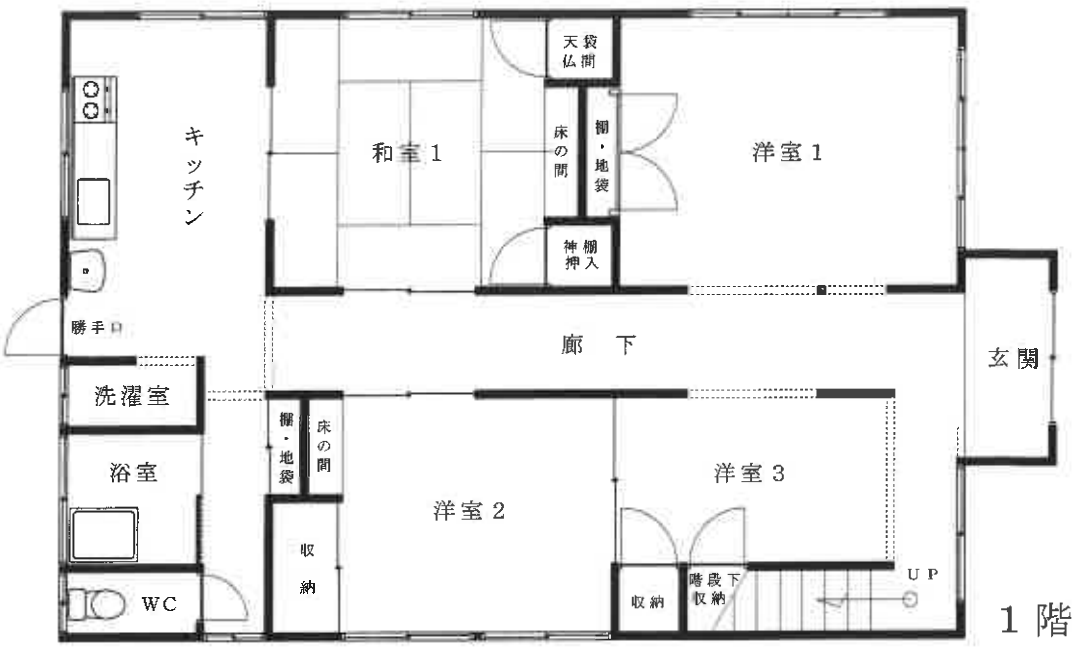


※ 上記図面は利用現況に応じて、概ねの状況を推測に基づき示したものであり、精度の高いものではなく、真正な境界は不明である。

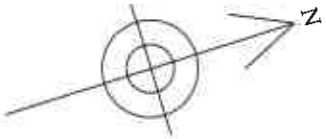
土地建物位置関係図

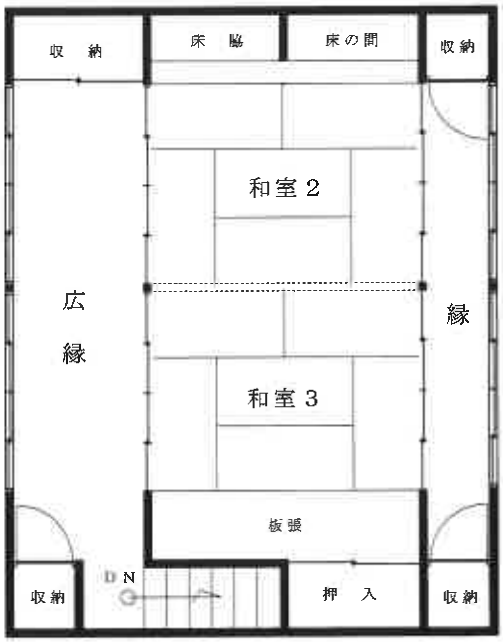
（ 縮尺 約1/250 ）

○→は写真撮影方向を示す。



１階





２階

建　物　間　取　図

（　縮尺　約1/100　）



① 遠　景



② 遠　景



③ 近　景

現　況　写　真



④　近　景



⑤　物件4 主である建物 近景



⑥　物件4 未登記附属建物 1 近景

現　況　写　真



⑦　物件4 未登記附属建物 2 近景

★

★

現　況　写　真