

期間入札の公告

令和 7年 3月26日

山口地方裁判所下関支部

裁判所書記官 小佐田 文 孝

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 7年 4月10日 午前 9時00分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 3月26日から当庁不動産競売係に備え置きます。	



913

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	564,000 451,200		112,800	9,247	1,320
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 下関市彦島迫町四丁目717番地1
家屋 番号 717番1の4
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 75.75平方メートル



物件明細書

令和 7年 2月28日

山口地方裁判所下関支部

裁判所書記官 小佐田 文 孝

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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・本件建物のために、その敷地（地番717番1，地積656.22平方メートルの一部約225平方メートル，所有者A）につき借地権が存する。
- ・地主は上記借地権につき，譲渡に承諾しない旨及び賃貸借契約を解除する旨述べている。
- ・上記借地に関連して，地主は建物収去・土地明渡訴訟を提起する予定である旨述べている。
- ・地代の滞納あり。

《 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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 下関市彦島迫町四丁目717番地1 |
| | 家屋 番号 | 717番1の4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 75.75平方メートル |



令和6年(又)第4号
令和6年12月2日受理
令和7年1月29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 下関市彦島迫町四丁目717番地1
家屋 番号 717番1の4
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 75.75平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県下関市彦島迫町四丁目12番11号
建 物	物件1
種類・構造及び 床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない 附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [種類： 構造： 床面積：
占有者及び 占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(債務者) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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)

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所在地	山口県下関市彦島迫町四丁目	
地番	717番1	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	656.22平方メートル (□全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約225平方メートル)	
所有者	□建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)	
その他の事項		
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (土地所有者) の配偶者) の陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (土地賃貸借契約書写し、当職の照会に対する回答書) の要旨		
占有権原	□所有権 □地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 □使用借権	
占有開始時期	昭和39年12月 (不詳) 日	
最初の契約等	契約日	昭和39年12月 (不詳) 日
	期間	昭和39年12月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 昭和59年11月30日まで20年間 □期間の定めなし
更新の種類別	□合意更新 □自動更新 <input checked="" type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年12月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和26年11月30日まで20年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (A) □その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (債務者) □その他の者 ()
地代・支払時期等	毎月17,000円 (毎年6月及び12月の各末日限り、翌月から6か月分を支払う)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない □ある (□金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和7年1月22日現在 金714,000円)	
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない □ある ()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある □係属中 □終局 ()	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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
(3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
■近隣者	1 債務者は入院していると聞いていますが、それ以上詳しいことは分かりません。 2 本件建物は、何年間も誰も住んでいません。 (12月13日口頭聴取)
■目的外土地(地番717番1)所有者Aの配偶者	1 目的外土地(地番717番1。以下、単に「目的外土地」という。)の一部を、目的外土地所有者Aが、債務者に対し、本件建物の敷地として賃貸しています。 2 目的外土地のうち、債務者に賃貸している土地の範囲は、本件建物の周囲のブロック塀で囲まれた範囲です。 3 債務者とは連絡が取れず、目的外土地の地代が3年6か月分滞納されています。 4 Aの体調が芳しくないこともあり、目的外土地の地代が滞納されたままにしていますが、弁護士に相談して、今後、未払いの地代の支払い、目的外土地の賃貸借契約の解除、本件建物の収去及び目的外土地の明渡しを請求する訴訟を提起するなどの法的措置を執る予定です。 5 目的外土地には、本件建物のほか、他の建物(家屋番号717番の2(目的外建物))もありますが、現在は、その建物も空き家になっています。 (1月20日電話聴取)
■目的外土地所有者A	1 本件建物には、現在、誰も住んでいません。 2 目的外土地の一部を、本件建物の敷地として債務者に賃貸しています。この土地賃貸借契約の内容は、3枚目に記載されているとおりです。 3 債務者は、令和4年1月分以降の目的外土地の地代を滞納しています。債務者との間の目的外土地の賃貸借契約はまだ解除していませんが、今後、未払いの地代の支払い、目的外土地の賃貸借契約の解除、本件建物の収去及び目的外土地の明渡しを請求する訴訟を提起する予定です。 4 本件建物の所有権を競売手続により取得した買受人に対し、目的外土地の賃借権の譲渡の承諾はしません。 (当職の書面照会に対するAの回答書(1月23日提出)の要旨)
■目的外土地所有者Aの配偶者	1 提示した土地賃貸借契約書上、当初の契約期間は「昭和39年12月 日より昭和59年11月 日迄」と記載され、日付の一部が欠けていますが、「昭和39年12月1日より昭和59年11月30日迄」の趣旨です。 また、提示した土地賃貸借契約書上の賃貸人はB、借借人はCですが、その後、相続により、A、債務者が、それぞれの地位を承継しています。 2 昭和59年11月30日の初度目の賃貸借期間満了時、平成16年11月30日の2度目の賃貸借期間満了時には、いずれも、借主との間で、同一の条件で土地賃貸借契約を継続させる旨の合意により目的外土地の賃貸借契約を更新しました。しかし、令和6年11月30日の3度目の賃貸借期間満了時には、借主である債務者と連絡が取れなくなっており、貸主側も特段の手続も行っていないので、法定更新されたこととなりますから、現在の契約期間は、令和6年12月1日から令和26年11月30日までです。 (令和7年1月24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
(4枚目)

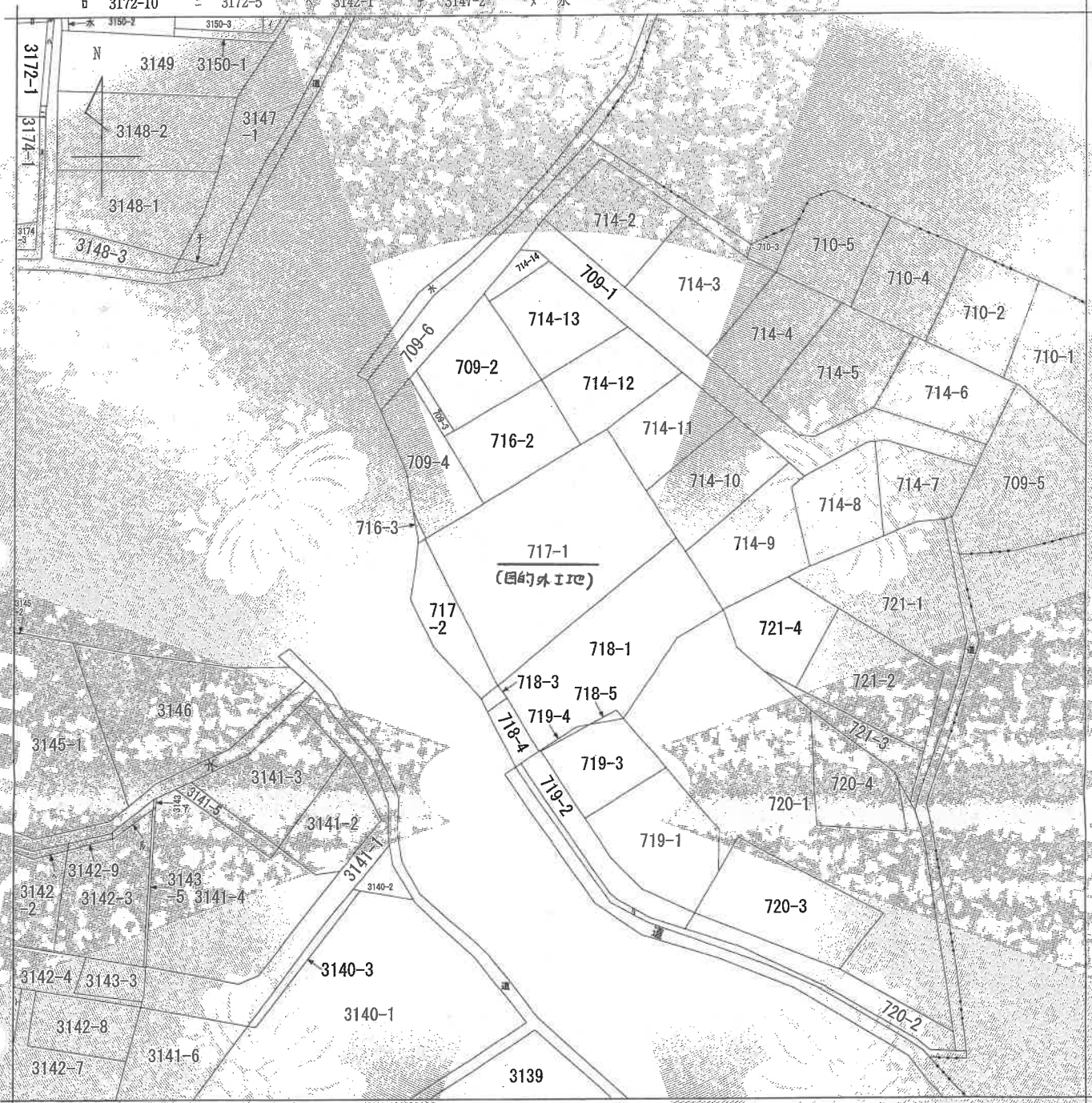
執行官の意見

- 1 本件建物の状況は、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、債務者が、動産類を残置して占有しているものと認められる。
- 3 本件建物の目的外土地に対する敷地利用権は賃借権であるものと認められる。
なお、目的外土地所有者Aの配偶者の陳述及び物件所在地の状況から、本件建物の敷地利用権の範囲は、目的外土地のうち、本件建物の周囲のブロック塀で囲まれている範囲(約225平方メートル)であるものと思われる。
- 4 目的外土地所有者A(貸主)は、債務者は、令和4年1月分以降の目的外土地の地代を滞納しており、今後、目的外土地の賃貸借契約を解除し、本件建物の収去及び目的外土地の明渡しを求める訴訟を提起する予定であると述べている。
また、Aは、本件建物の所有権を競売手続により取得した買受人に対する目的外土地の賃借権の譲渡の承諾をしない旨を述べている。
- 5 本件建物は、浴室付近を中心に、ほぼすべての箇所で床を踏み抜く危険を感じるほどの床の沈みがあったほか、特に和室2に大きな雨漏りの形跡があるなど、著しく荒廃した状態である。
- 6 目的外土地上には、本件建物のほか、目的外建物(家屋番号:717番の2、所有者:A)が存する。各建物の周囲はブロック塀で囲まれ、各建物の敷地の範囲が画されている。目的外土地のその余の部分は、更地となっている。
- 7 本件建物の玄関付近に、債務者が使用者として登録されている自動車1台が放置されている(自動車登録事項証明書上の所有者はトヨタカローラ山口株式会社)。
- 8 地番717番2の土地は、下関市所有の公衆用道路である。
- 9 上記意見は、あくまでも関係人の陳述等、現況調査時に得られた情報に基づいて作成したものであり、本件建物及び目的外土地の形状、境界、瑕疵、その他の権利関係を確定させるものではない。

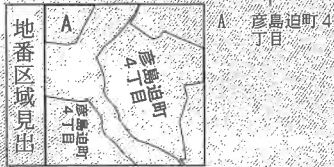
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月3日(火)	執行官室	・下関市役所に間取図請求(郵送) ・中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送
6年12月11日(水) 11:30~11:32	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
6年12月11日(水) 16:15~16:17	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
6年12月13日(金) 10:30~11:10	物件所在地	物件確認、写真撮影、近隣者から聞き取り(口頭)
6年12月16日(月)	執行官室	中国運輸局山口運輸支局に照会書郵送
6年12月19日(木)	執行官室	債務者に対し、現況調査期日通知書及び照会書郵送
6年12月19日(木)	執行官室	目的外土地所有者Aの不動産登記事項証明書上の住所宛てに照会書郵送 →「あて所に尋ねあたりません」との理由により返戻(1月6日)
7年1月8日(水) 9:30~10:25	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
7年1月8日(水)	執行官室	下関市役所に債務者及び目的外土地所有者Aの住民票写し交付請求(郵送) →1月14日受領
7年1月15日(水)	執行官室	目的外土地所有者Aに対し、照会書郵送 →1月23日回答書受領
7年1月24日(木) 9:50~10:08	執行官室	目的外土地所有者Aの配偶者から聞き取り(電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予測されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年1月8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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6枚目)

イ 3150-4 ハ 水 ホ 3172-4 ト 3142-6 ニ 水 ル 3143-1
 3172-10 ニ 3172-5 ヘ 3142-1 チ 3147-2 ハ 水



(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。



請求部	所在	下関市彦島迫町四丁目		地番	717番1				
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6年12月11日
 山口地方方法務局下関支局
 登記官



請求番号：13-1
 (1/1)

(7枚目)

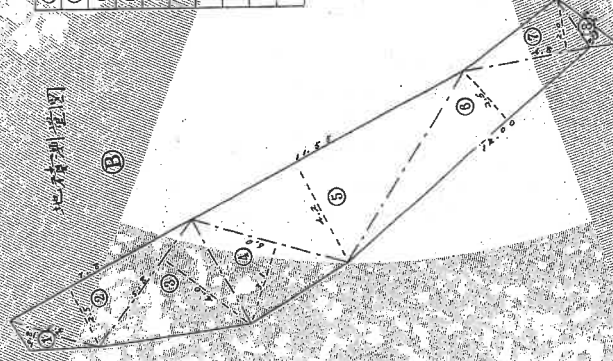
公用

登記年月日：昭和43年7月12日

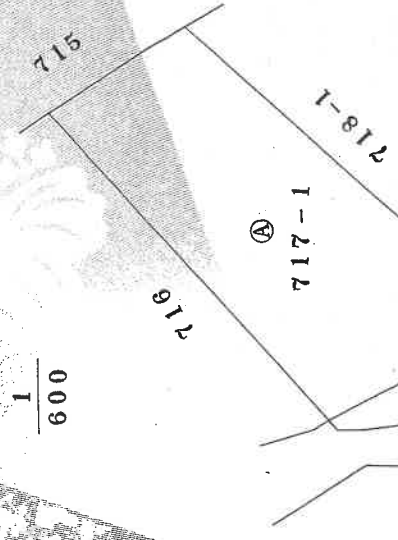
地番 717-2-1

土地の所在 下関市大字寺崎字心丸

膠島迫町四丁目



①	3.5	0.8	2.80
②	8.2	2.5	20.50
③	5.8	4.0	23.20
④	6.0	3.1	18.60
⑤	11.55	4.2	48.51
⑥	12.00	2.5	30.00
⑦	4.8	2.0	9.60
⑧	2.8	0.75	2.10
			155.81
		1/4	77.655



1010691

縮尺 1/200

縮小 (A3-A4)

新 717-1-2 717 後 717 前

昭和42年10月5日 製作年月日
製作者

S43712

460010

公用

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6年12月11日 山口地方事務所下関支局 登記官

(封印)

請求番号：13-2

登記年月日：昭和60年1月8日

公用

令和6年12月11日 山口地方事務所 本願支局

登記簿

(9枚目)

各階平面図



求積

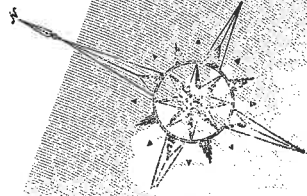
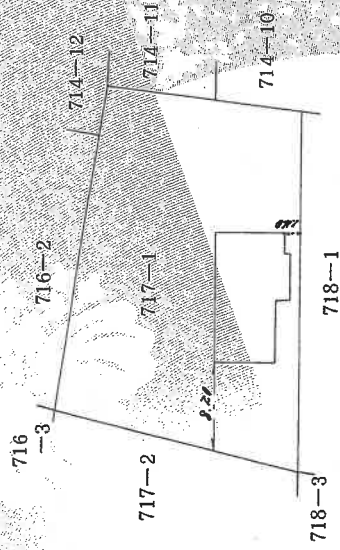
$5.75 \times 5.70 = 32.7750$
 $4.25 \times 7.03 = 29.8775$
 $2.00 \times 6.55 = 13.1000$
 合計 75.7525
 床面積 75.75 m^2

建物図面 (各階平面図)

家屋番号 717番1の4

建物の所在 下関市彦島迫町4丁目717番地1

560/A



6002555

作製者 土地家屋調査士

申請人

2.50

500

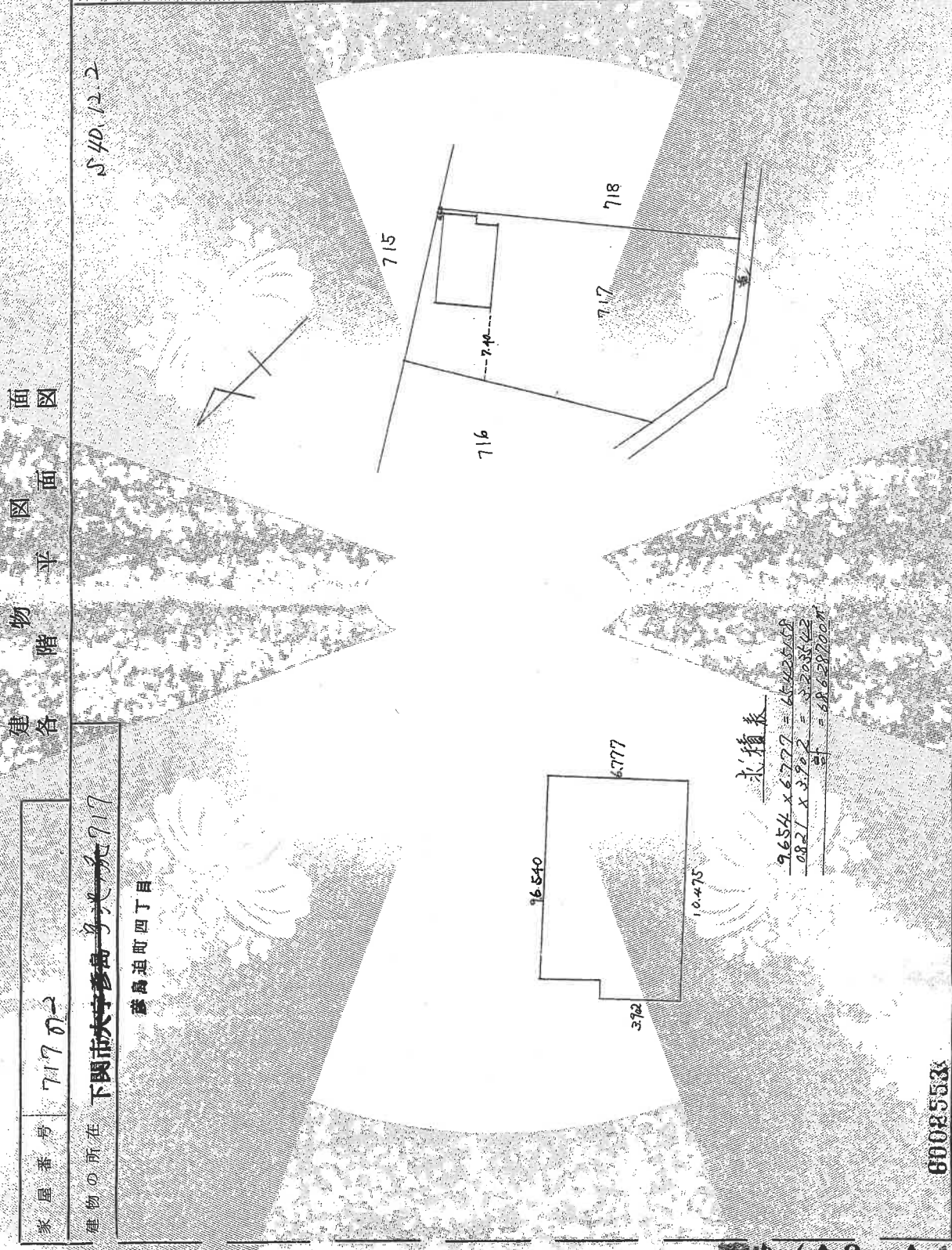
縮小 (A3-A4)

山口県土地家屋調査士会 用紙

請求番号：13-3

目的外建物

作製年月日	作製者
昭和40年12月2日	田中 大



S 40.12.2

図面
階
平
面
図

家屋番号 717 02
 建物の所在 下関市大字藤島子地区717
 藤島迫町四丁目

水積表

$$\frac{9.654 \times 6.777}{0.821 \times 3.702} = 68.6282027$$

60025533

縮尺 1/300

(全国士地家屋調査士会連合会用紙)

縮小 (A3-A4)

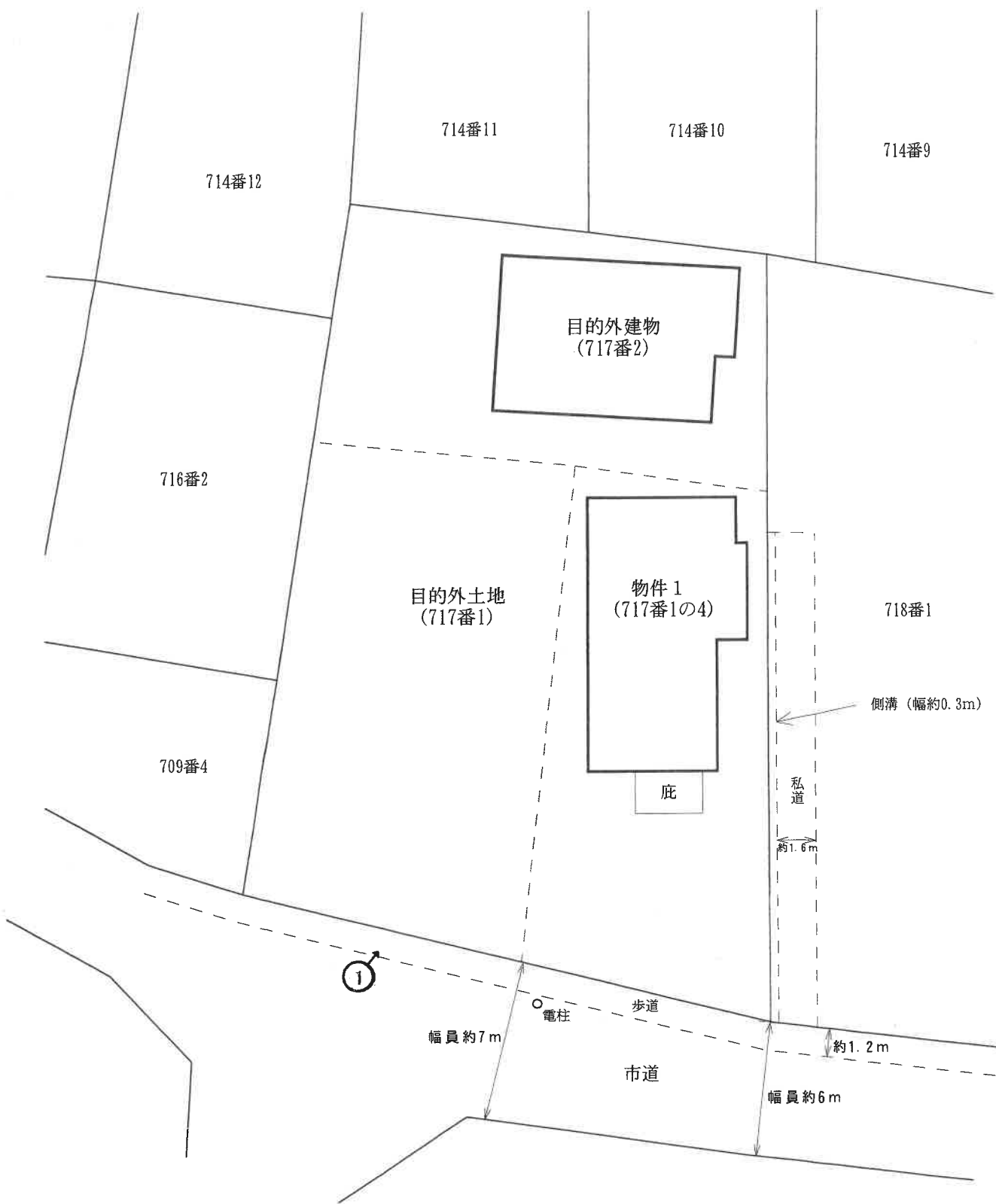
登記年月日：昭和40年12月2日

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6年12月11日 山口地方建設局 北関支局

登記官

公用

(10 換田)



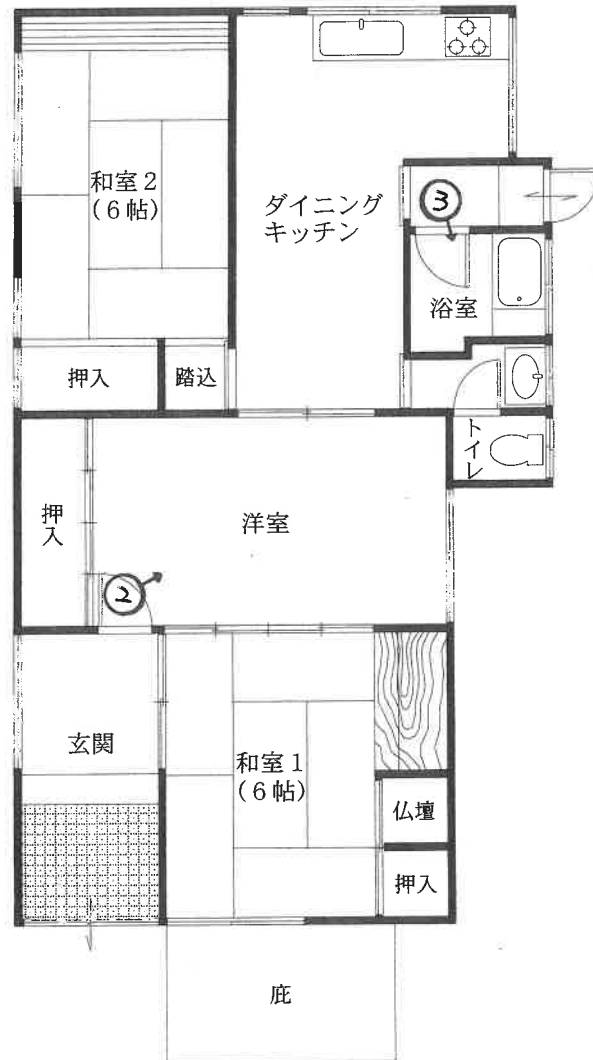
令和6年(又)第4号
土地建物位置関係図

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1/250

※ 評価人作成図面

 写真撮影位置方向

(// 教目)



令和6年(又)第4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

※ 評価人作成図面

○ ↑ 写真撮影位置方向

(12 枚目)

本件建物



写真1

本件建物の外観



写真2

洋室



写真3

浴室

令和6年(又)第4号

令和7年1月8日 現地調査

令和7年1月27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

渡部 学也

第1 評価額

評 価 額	
物件1（建物）	金 564,000円

- 1 本件評価額は、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 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市彦島迫町四丁目717番地1 717番1の4 居宅 木造セメント瓦葺平家建 75.75㎡	左記に同じ
番号	特記事項		
1	<p>本件建物が所在する目的外土地は以下のとおりである。 所在：下関市彦島迫町四丁目 地番：717番1 地目：宅地 地積：656.22㎡ 目的土地の内、本件建物の敷地利用権の範囲は約225㎡である。</p> <p>目的外土地の占有権原等の詳細については、現況調査報告書記載のとおりである。</p>		

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 [目的外土地]

位置・交通	J R山陽本線「下関」駅 南西方 約3km 【道路距離】 「卯月峠」バス停 南方 約200m 【道路距離】	
付近の状況	中小規模の戸建住宅のほか低層共同住宅等も散見される旧来の住宅地域である。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 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% なし なし
画地条件	規模 225 m ² 間口 約 11 m 奥行 約 22.5 m	形状 台形 接面状況 角地 地勢 平坦
接面道路の状況	南西側幅員約 6～7m舗装市道、高低差 等高 (注1) 南東側幅員約 1.6m舗装私道、高低差 等高 (注2) (注1) 市道 彦島迫町10号線 「建築基準法第42条1項1号道路」 (注2) 市道認定なし「建築基準法上の道路ではない」 地番718番1、個人所有の宅地の一部	
土地の利用状況等	物件1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 (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 目的外土地のうち目的建物の借地範囲はコンクリートブロックで囲まれた部分であり、その契約面積は約225m ² である。(添付土地建物位置関係図参照) ② 【埋蔵文化財について】 山口県文化財地図(部分)下関市遺跡分布図(標定図)により確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。 ③ 【土壌汚染について】 目的外土地は、登記簿等によると昭和40年頃に宅地に地目変更されるまでは田であり、所有権移転及び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。	

2 建物の概況及び利用状況 [物件1]

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（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和39年10月1日新築 昭和59年12月28日増築 約 60年 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディングボード、モルタル塗り 内 壁：木目合板、繊維壁、じゅらくほか 天 井：木目合板、ジプトーン、化粧石膏ボードほか 床：畳、フローリング、塩ビシートほか 設 備：電気、給排水等 その他：浴室自動湯はり機、ガス給湯器	
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 添付建物間取図参照	
品 等	中級下位	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者が家財を置いて占有している	
特 記 事 項	<p>① 築後約60年経過した建物である。下記の損傷箇所等があり、経年以上に老朽化していると判定される。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根の西端部分の瓦の一部がずれ落ちている。 ・ 和室1の天井に雨漏りの跡が見られる。 ・ 和室2の天井に雨漏りの跡があり、下にビニールシートで養生がされていることから、現在も雨漏りしている可能性が高い。 ・ ダイニングキッチンや洋室等の床が全体的に緩くなっており、特にキッチンや浴室辺りの床は抜けかかっている。 <p>② 目的建物には浴室自動湯はり機、ガス給湯器が設置されているが、作動の可否は不明である。</p> <p>③ 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地調査を行った結果、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、専門的な調査を行っていないため詳細は不明であり、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。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 目的外土地

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 ア	個別格差 イ	地積 (借地範囲) ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
目的外土地	27,100円/㎡	0.98	225㎡	0.80	4,780,000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 下関 -33

公示価格等 a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	標準画地価格 a×b×c×d=e
24,100円/㎡	$\frac{99.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{88}$	27,100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：なし

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件格差等を考慮した。

街路条件 f	交通接近条件 g	環境条件 h	行政的条件 i	その他条件 j	地域格差 f×g×h×i×j
$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{88}$

イ 個別格差：

	目的外土地
間口奥行の関係	0.98
相乗積	0.98

※角地の効用増はない

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価補正：建物と敷地との適応の状態等を考量のうえ査定した。

② 物件1（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 ア	現況 床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
1	170,000円/m ²	75.75m ²	0.03	386,000円

イ 床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： 現況観察により、上記のとおり査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
目的外土地	4,780,000円	0.20	借地権(賃借権)	956,000円

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を借地権(賃借権)と判定し、その割合を20%と査定した。

② 評価額

物件番号	基礎となる価格 ア (1①オ, 1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 イ(2①ウ)	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	386,000円	+ 956,000円	1.00	0.70	0.60	564,000円

ウ 占有減価：必要なし。

エ 市場性修正：目的建物は借地権付建物であり、完全所有権ではないこと等を考慮のうえ査定した。

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のうえ査定した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 (下関 -33)

所 在 : 下関市彦島本村町5丁目602番10外 「彦島本村町5-15-2」
価 格 : 24,100 円/m²
位 置 : J R山陽本線「下関」駅 南西方約2.7km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 269 m²
供給処理施設 : 上水道、都市ガス、下水道がある
接 面 街 路 : 幅員約5m市道に南東側で接面
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (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

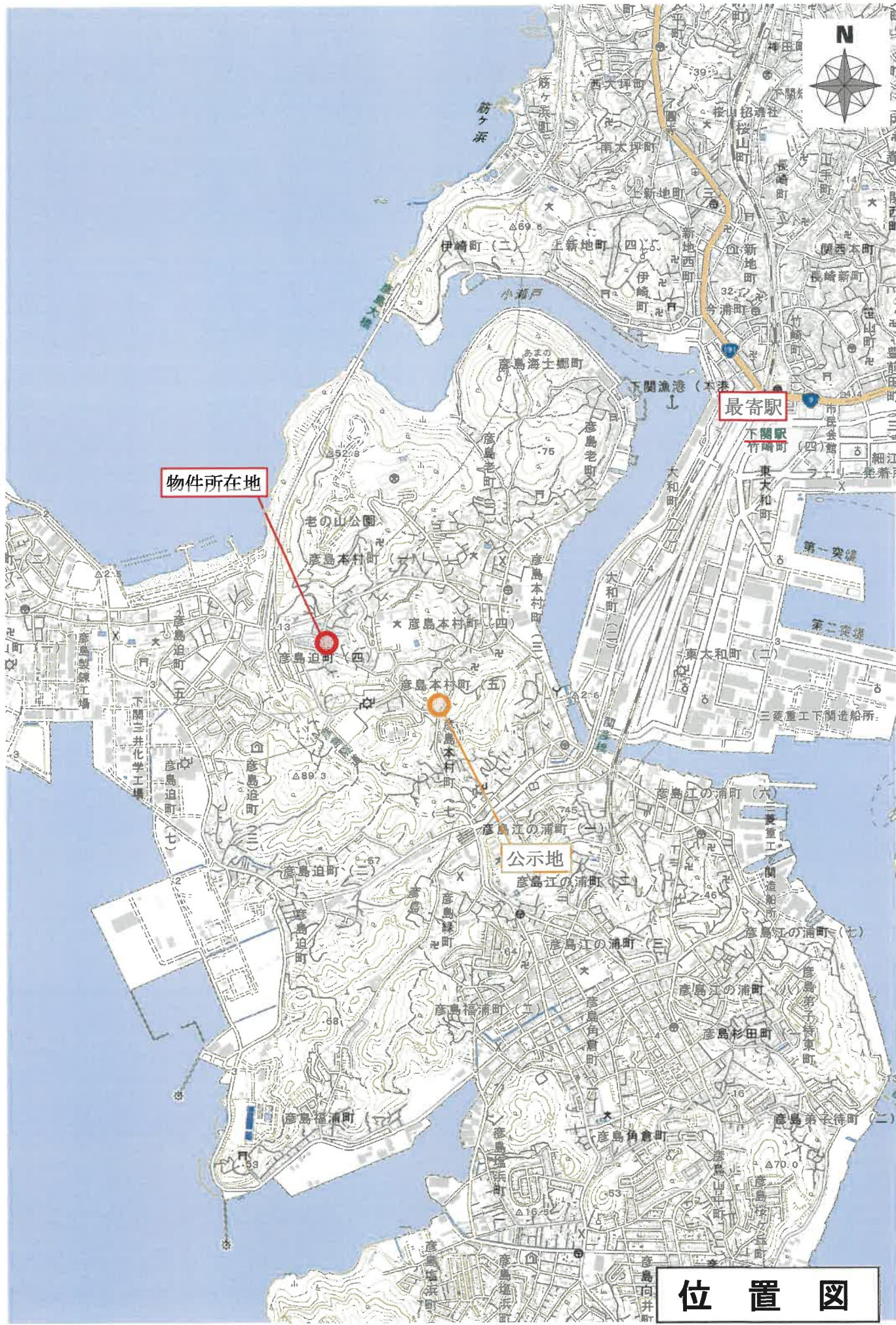
2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件 1	660,526 円	(75.75m ²)
〃	3,395 円	(2.47m ²)

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。

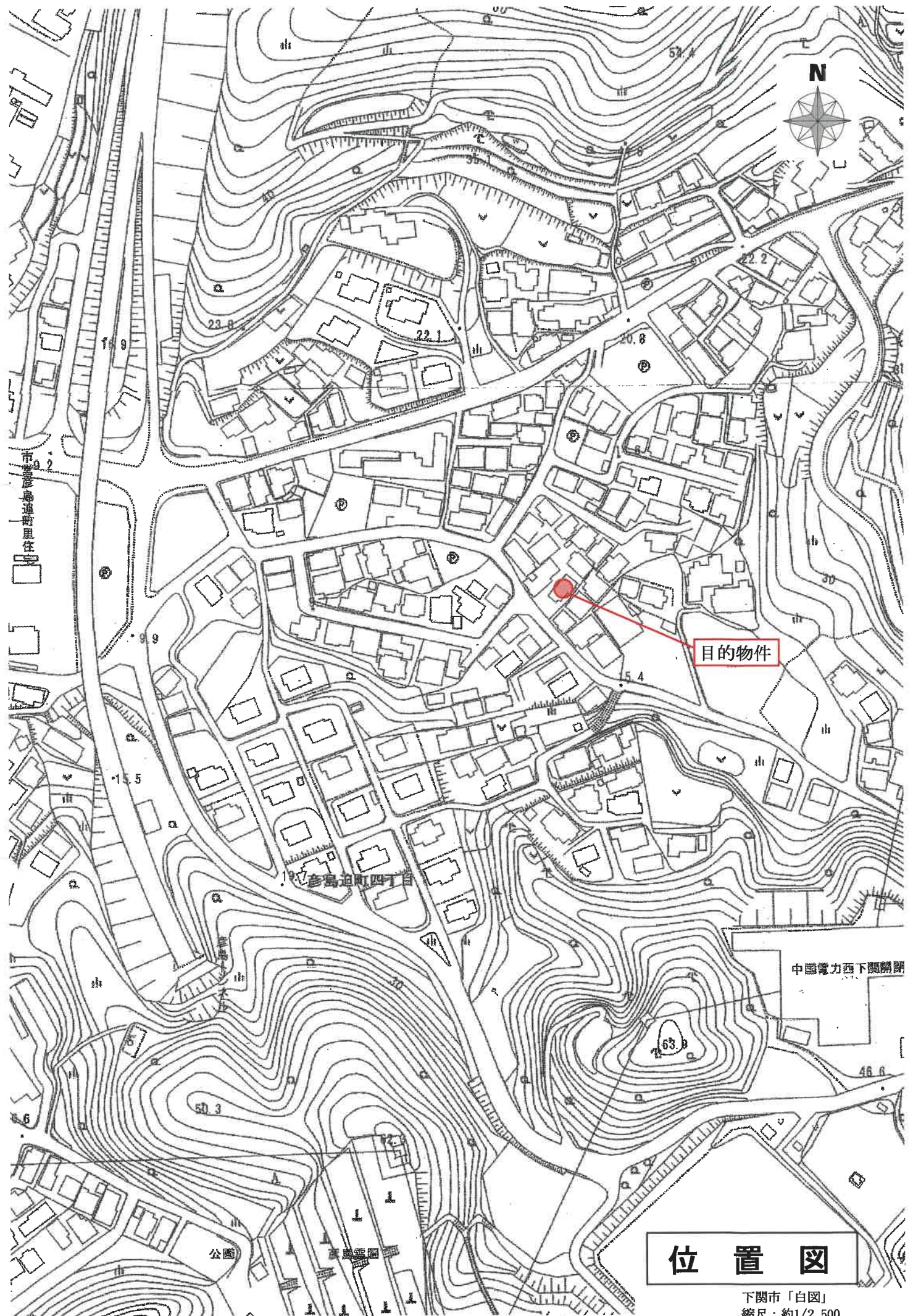
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図 (縮尺 1/20,000、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 (評価人作成)
- 5 建物間取図 (評価人作成)
- 6 現況写真【3枚】



位置図

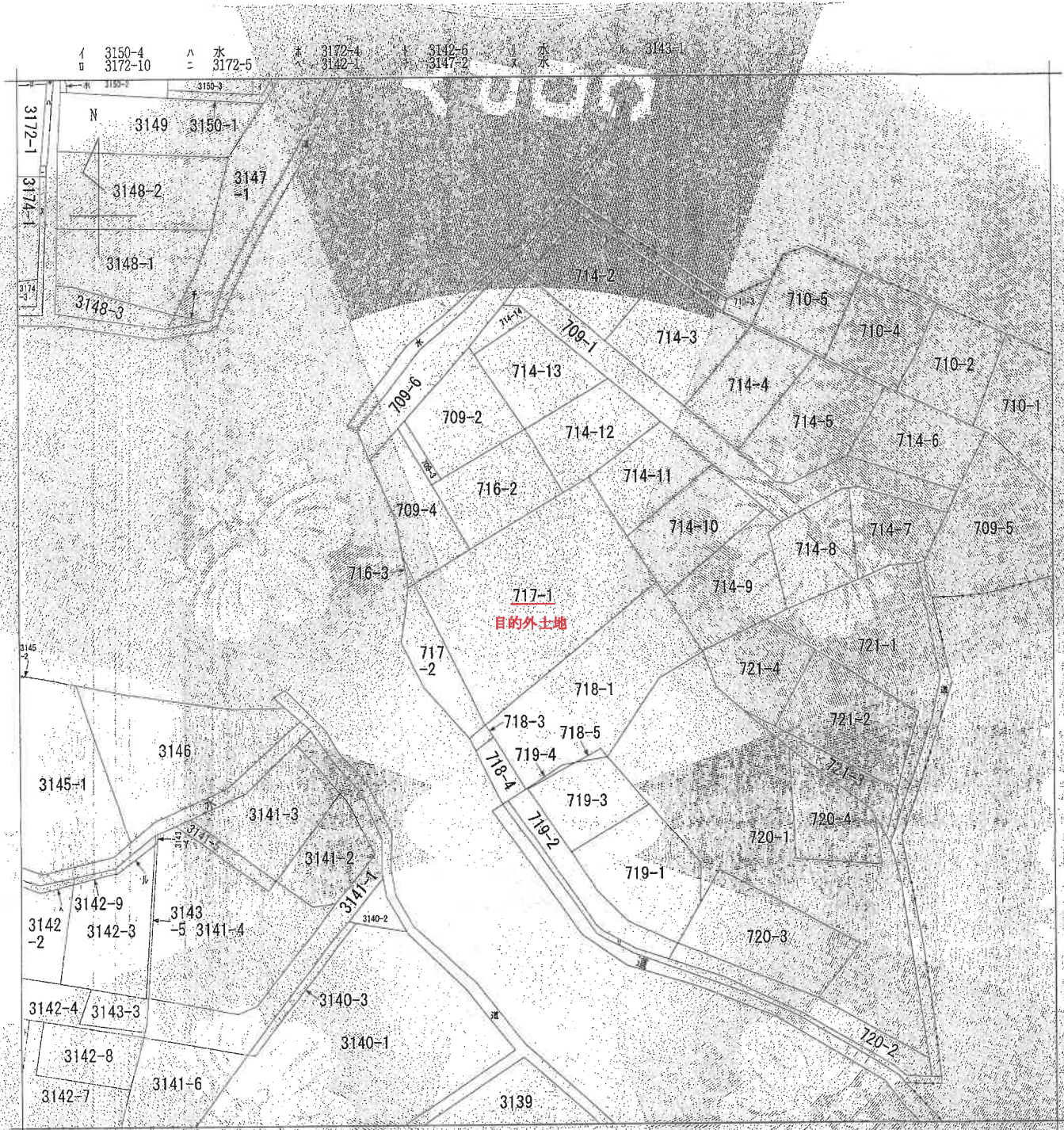
国土地理院「地形図」
縮尺：約1/20,000



目的物件

位置図

下関市「白図」
縮尺：約1/2,500



(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。



請求部	所在	下関市彦島追町四丁目	地番	717番1			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号 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。
 (山口地方務局下関支局管轄)
 令和6年9月19日
 大津地方務局

地図整理番号 (1/1) この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

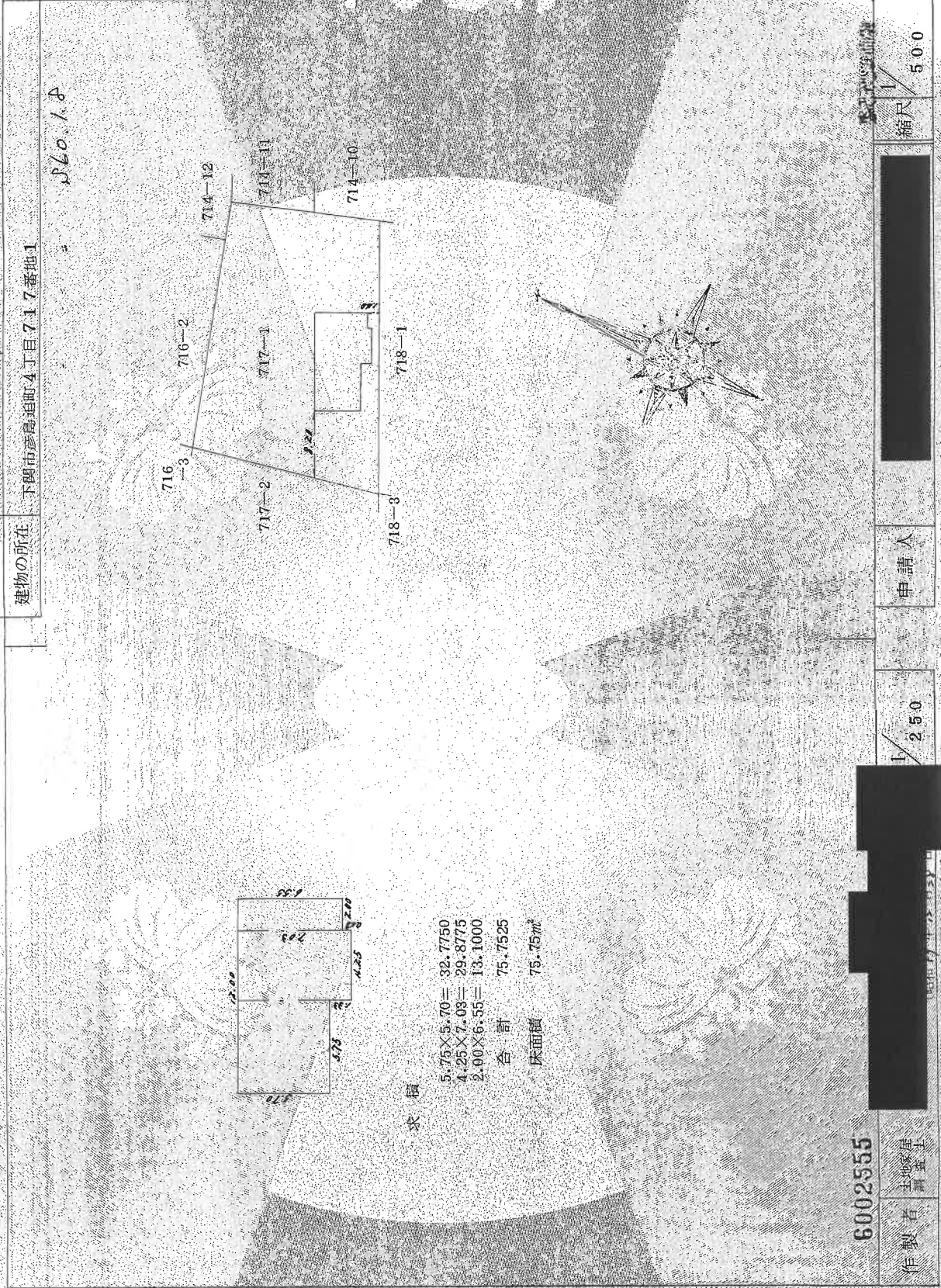
登記年月日：昭和60年1月8日

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。
 (山口地方事務所 下関支局 審判) 令和6年9月19日 大津地方事務所 登記官

建物図面
 (各階平面図)

家屋番号 7.1.7番1の4
 建物の所在 下関市彦島追町4丁目7.1.7番地1

各階平面図



6002555

作製者 土地家屋調査士

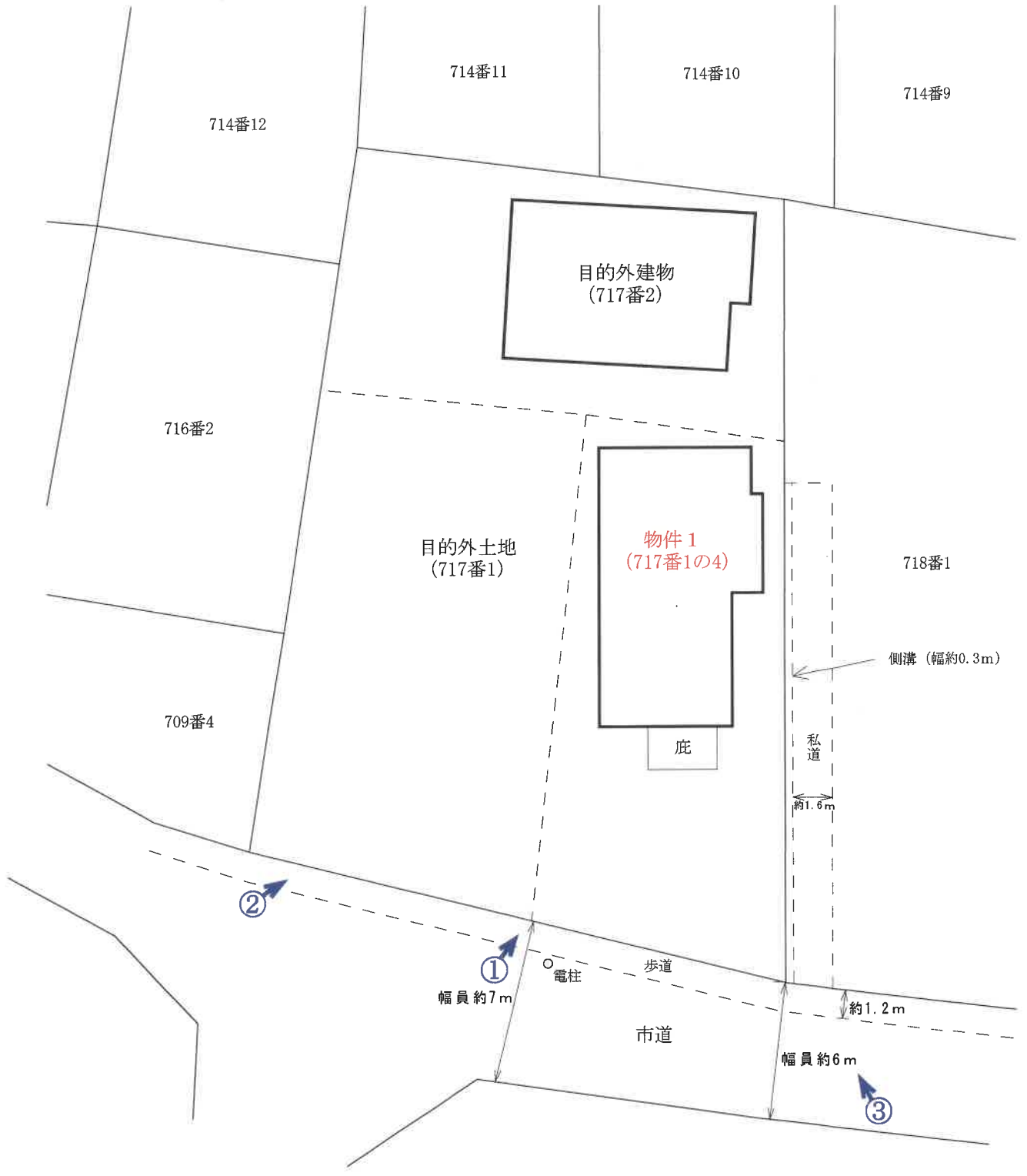
1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

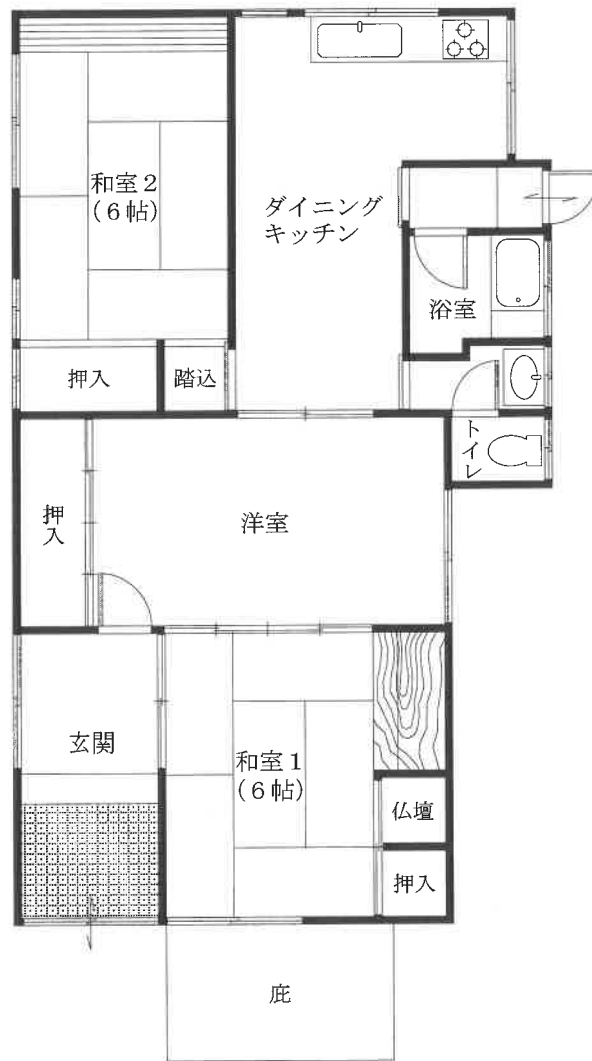


令和6年(又)第4号

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1/250

写真撮影位置 



令和6年(ヌ)第4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

評価対象物件の状況

物件 1



①

物件 1



②

物件 1



③