

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 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 7 年 7 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 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 場 所	令和 7 年 8 月 6 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 7 年 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,986,000 3,988,800	一括	997,200	137,676	19,667
1	1,794,000				
2	48,000				
3	3,144,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 下関市上新地町三丁目
 地 番 2327番29
 地 目 宅地
 地 積 189.58平方メートル

- 2 所 在 下関市上新地町三丁目
 地 番 2333番14
 地 目 宅地
 地 積 38.08平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 下関市上新地町三丁目2327番地29
 家屋 番号 2327番29
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 131.84平方メートル
 2階 149.24平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21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1】

Aが本件土地の南側の一部を地番2327番8土地と一体として、同土地上の建物(家屋番号2327番8の1)の敷地として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

本件所有者会社が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は、地番2333番1、地番2333番18及び地番2333番19の各土地の一部と一体として、公衆用道路として利用されている。

《 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 下関市上新地町三丁目 |
| | 地 番 | 2327番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 189.58平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市上新地町三丁目 |
| | 地 番 | 2333番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 38.08平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 下関市上新地町三丁目2327番地29 |
| | 家屋 番号 | 2327番29 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 131.84平方メートル
2階 149.24平方メートル |



令和6年（ケ）第23号
令和7年3月3日受理
令和7年4月 / / 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 下関市上新地町三丁目
地 番 2327番29
地 目 宅地
地 積 189.58平方メートル
- 2 所 在 下関市上新地町三丁目
地 番 2333番14
地 目 宅地
地 積 38.08平方メートル
- 3 所 在 下関市上新地町三丁目2327番地29
家屋 番号 2327番29
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 131.84平方メートル
2階 149.24平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県下関市上新地町三丁目6番3号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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	（物件1土地） ☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 （物件2土地） ☒ 土地所有者ら 土地所有者ほか近隣者等が公衆用道路として利用（通行）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3		
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 { 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工場・事務所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
(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
■債務者兼所有者会社 破産管財人	1 本件物件は、既に破産財団から放棄しています。 (令和7年3月19日電話聴取)
■債務者兼所有者会社 代表者	1 物件3建物の鍵は私が保管しています。 (令和7年3月19日電話聴取) 2 物件3建物の工場で使用した廃油などの廃棄物は、すべて廃棄業者に引き取りに来てもらって処理しており、外に排出したことはありません。有害物質の届出をしたこともないと思います。 3 物件3建物に変電機はないと思います。PCBの検査をしたこともありません。 4 物件3建物の屋内から屋上に上がる階段等はないので、屋上に上がるには、建物の外側から梯子をかけて上がる必要があります。 5 物件2土地は、隣地の一部と一体として道路となっており、近隣住民等が自由に通行しています。通行料の授受はありません。 6 物件1土地のうち、物件3建物の裏側（西側）の一部に、隣の歯科医院（家屋番号2327番8の1）の倉庫が建っています。かなり昔のことなので、私自身は知りませんが、私の母親から聞いた話では、歯科医院側から倉庫を建てさせて欲しいとの申し出があり、承諾したようです。地代等の授受はありません。 7 物件1土地のうち、物件3建物から南側の部分は、隣の歯科医院の方に無償で利用させています。 8 本件土地の境界について、隣接地所有者等との間でお互いの言い分が食い違っているなどの問題はありません。 (令和7年4月5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
(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
■隣地（地番2327番8土地）所有者A	1 物件3建物と私どもの歯科医院の建物の間の土地は私どもが使っていますが、おおよそ半分くらい（物件3建物側）は、債務者兼所有者会社が所有している物件1土地の一部です。 私が所有している地番2327番8の土地だけでは、歯科医院の建物の北側の敷地が狭かったので、物件3建物の南側の壁までの部分も私どもの歯科医院が使わせてもらえるよう債務者兼所有者会社の承諾を得て、無償で使わせてもらっています。 2 物件3建物と私どもの歯科医院の建物との間の土地の入り口には門扉を設置して施錠していますが、債務者兼所有者会社にも門扉の鍵を渡しており、債務者兼所有者会社の方も、物件3建物と私どもの歯科医院の建物との間の土地に自由に出入りすることができるようにしています。 3 物件1土地と、私どもの地番2327番8土地との間には境界標がありますので、両土地の境界ははっきりしています。 4 競売による買受人への所有権移転登記後は、現在は無償で使用させてもらっている上記1の物件1土地の一部が使えなくなる可能性があることは了解しました。 5 物件3建物の裏側（西側）にある私どもの歯科医院の倉庫は、私が所有している地番2327番8の土地の上に建っており、物件1土地には跨っていないと思います。 （令和7年4月7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 物件3建物は、債務者兼所有者会社が、操業を停止した工場・事務所として、動産類を置いて占有しているものと認められる。
- 3 物件3建物は築後約43年が経過した工場・事務所である。
- 4 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね地積測量図及び土地建物位置関係図のとおり形状であると思われるものの、その認定はあくまでも概測によるものであり、本件土地の形状や境界を確定するものではない。
- 5 物件2土地は、地番2333番1、地番2333番18及び地番2333番19の各土地の一部と一体として、公衆用道路として近隣者等の通行に供されている。
- 6 物件1土地の南側の一部は、隣接する地番2327番8土地と一体として、地番2327番8土地上の建物（歯科医院。家屋番号2327番8の1）の敷地として利用されている。
- 地番2327番8土地及び同土地上の建物（家屋番号2327番8の1）の所有者Aの、上記物件1土地の南側の一部に対する占有権原は使用借権であるものと認められる。
- 7 債務者兼所有者会社代表者の陳述によれば、物件1土地のうち、物件3建物の裏側（西側）の一部に、隣の歯科医院の倉庫（所有者A）が跨って建っている可能性がある。
- 債務者兼所有者会社代表者の陳述によれば、隣の歯科医院の倉庫が物件1土地の一部に跨って建てられている場合の、倉庫所有者Aの、物件1土地のうち倉庫が跨って建っている部分の占有権原は使用借権であるものと認められる。
- 7 上記意見は、あくまでも関係人の陳述等の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
7年3月5日(水)	執行官室	下関市役所に間取図請求(郵送)
7年3月5日(水) 9:33~9:36	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
7年3月14日(金) 15:15~15:35	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年3月19日(水) 10:40~10:43	執行官室	債務者兼所有者会社破産管財人から聞き取り(電話)
7年3月21日(金)	執行官室	債務者兼所有者会社代表者に現況調査日時通知・本件建物の鍵送付依頼(郵送)
7年4月3日(木) 13:40~14:50	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影
7年4月5日(土) 9:05~9:13	執行官室	債務者兼所有者会社代表者から聞き取り(電話)
7年4月7日(月) 9:00~9:01	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
7年4月7日(月) 13:04~13:06	山口地方法務局 下関支局	公図閲覧等
7年4月7日(月)	執行官室	債務者兼所有者会社代表者に本件建物の鍵返却(郵送)
7年4月7日(月) 18:00~18:04	執行官室	隣地(地番2327番8土地)所有者Aから聞き取り(電話)

(特記事項)

☐ 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。

☐ 令和 年 月 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。

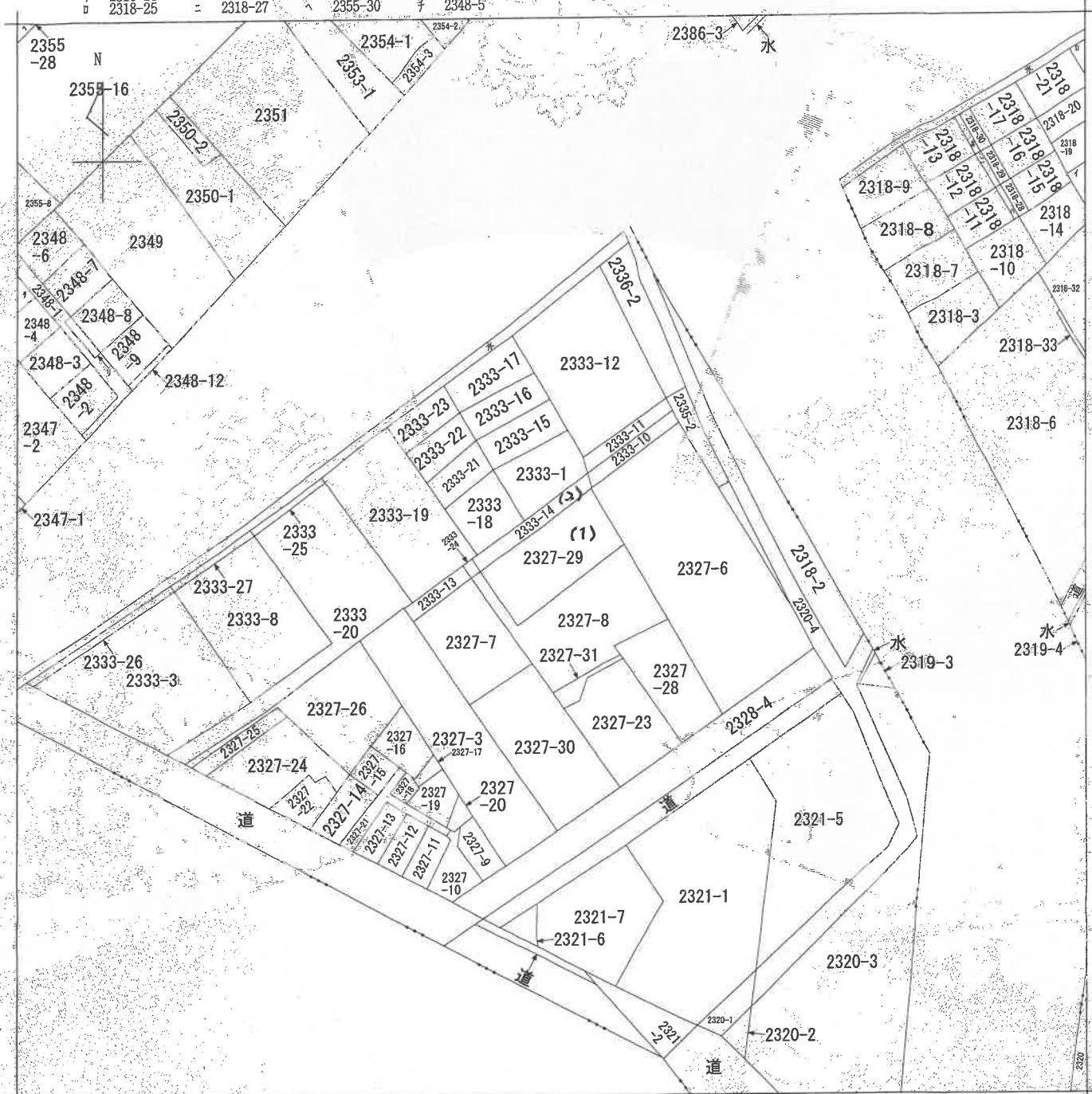
☐ 令和 年 月 日

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
(6枚目)

イ 2318-18 ハ 2318-26 ホ 2318-31 ニ 2318-25 ヒ 2318-27 ヘ 2318-30 ト 道 2348-5 リ 2348-13



(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	所在地	下関市上新地町三丁目				地番	2327番29				
出力縮	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7年3月5日
山口地方事務局下関支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成7年3月24日

前 2327-29

後 2327-29

新 2327-29

土地所在図
地積測量図

地 番 2327-29

土地の所在

下関市上新地町三丁目

H7.3.28

地 番	2327-29
界 点	X 座標 Y 座標
115	52.848 -5.731
117	64.693 12.671
118	56.128 17.579
116	45.087 2.090
境界線	379.176980
面積	189.5884900
地 積	189.58 m ²

境界標の種類

⑦	ノラスチック杭	⑤	金 属 標
⑥	コンクリート杭	④	刻 印
⑤	石 杭	③	金 属 釘

0024472

作製者

土地家屋
調査士

平成7年1月30日作製

申請人

地図番号

縮尺 250

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7年3月5日 山口地方支務局下関支局

(8 枚目)

登記年月日：昭和56年6月3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7年3月5日 山口地方支務局下関支局

(9 枚目)

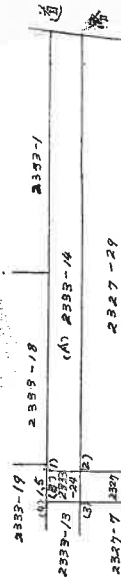
登記官

縮小 (A3→A4)

土地所在図
地積測量図

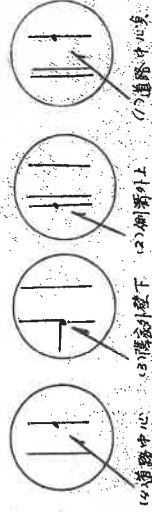
前	333-14	後	333-14	新	333-14	333-24
地番	2333-3-24	土地の所在	下関市上新地町3丁目			

5863



東 積 式

(A) 2333-14 40.33 - 21.25 = 20.08 m²
(B) 2333-24 15.15 - 2.25 = 12.90 m²



0024481

作製者
土地家屋
調査士

昭和56年6月2日(作製)

申請人

地区番号

縮尺
1/250

山口県土地家屋調査士会用紙

登記年月日：昭和56年12月11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7年3月5日 山口地方広務局下関支局

(10 枚目)

登記官

縮小 (A3-A4)

建物図面
(各階平面図)

家屋番号	2327番29
建物の所在	下関市新地町三丁目2327番地29

856.12.11

2階



床面積 131.84m²

$$\begin{aligned} 8.20 \times 15.20 &= 124.6400 \\ 2.40 \times 3.00 &= 7.2000 \\ \hline 131.8400 \end{aligned}$$

1階



床面積 149.24m²

$$8.20 \times 18.20 = 149.2400$$

2019994

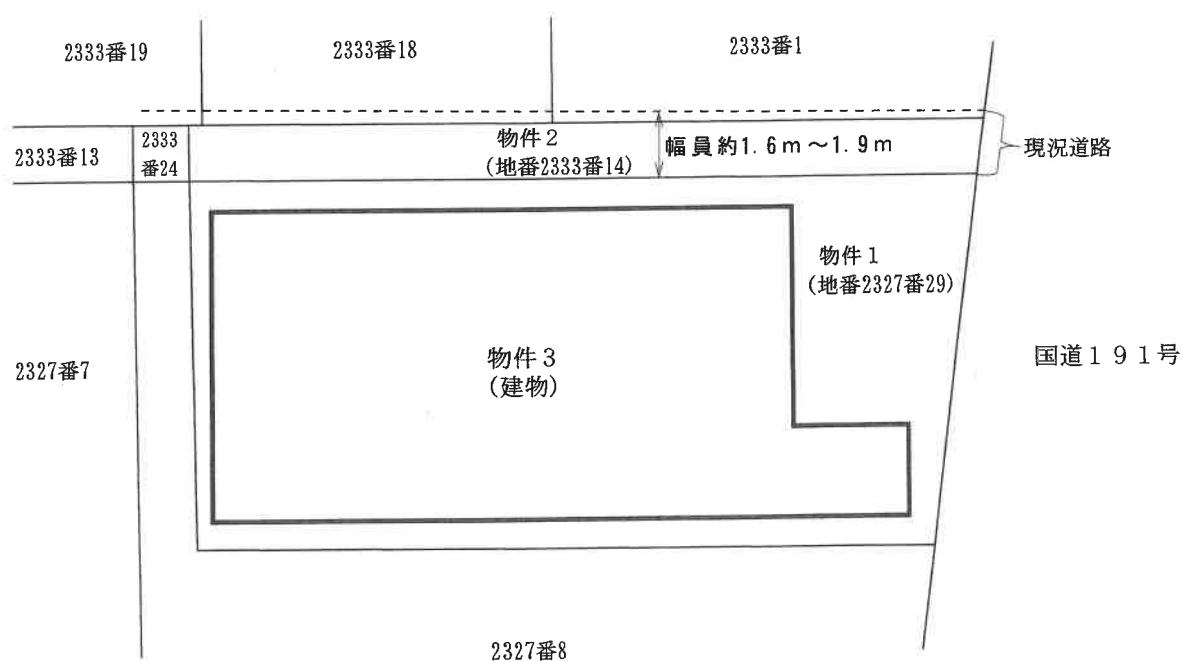
作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会



令和6年(ケ)第23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1/200

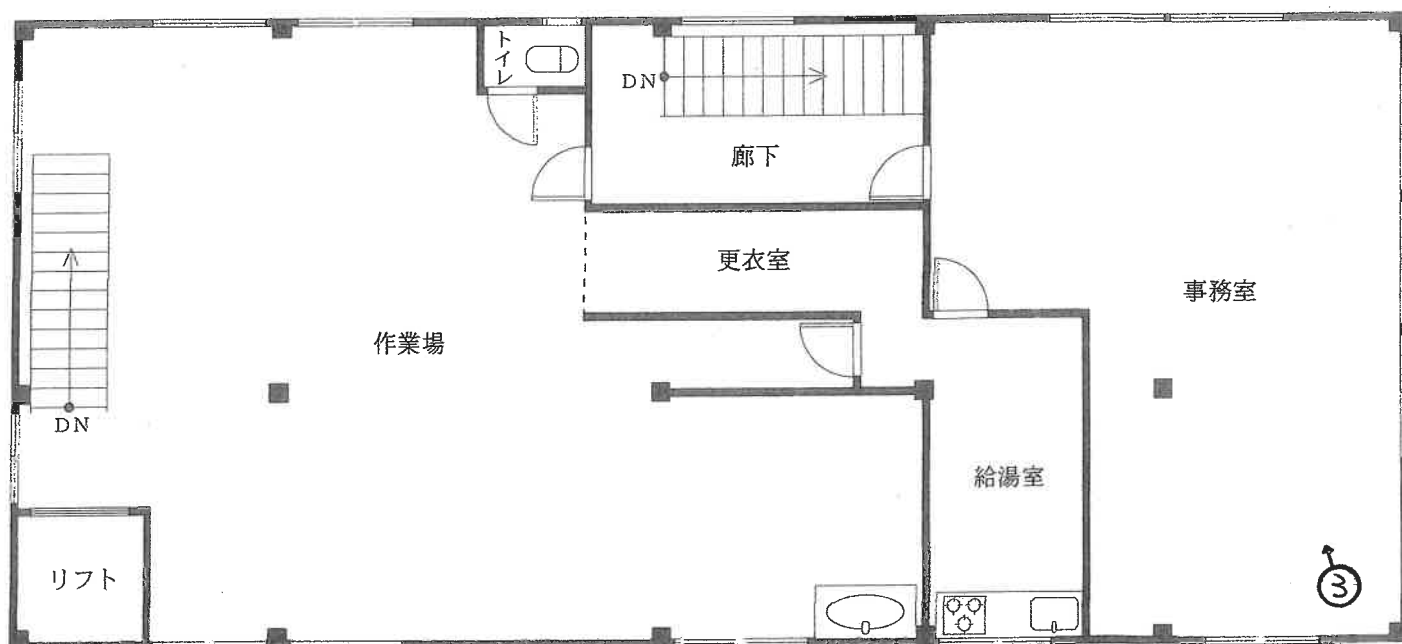
※ 評価人作成図面

↑
写真撮影位置方向

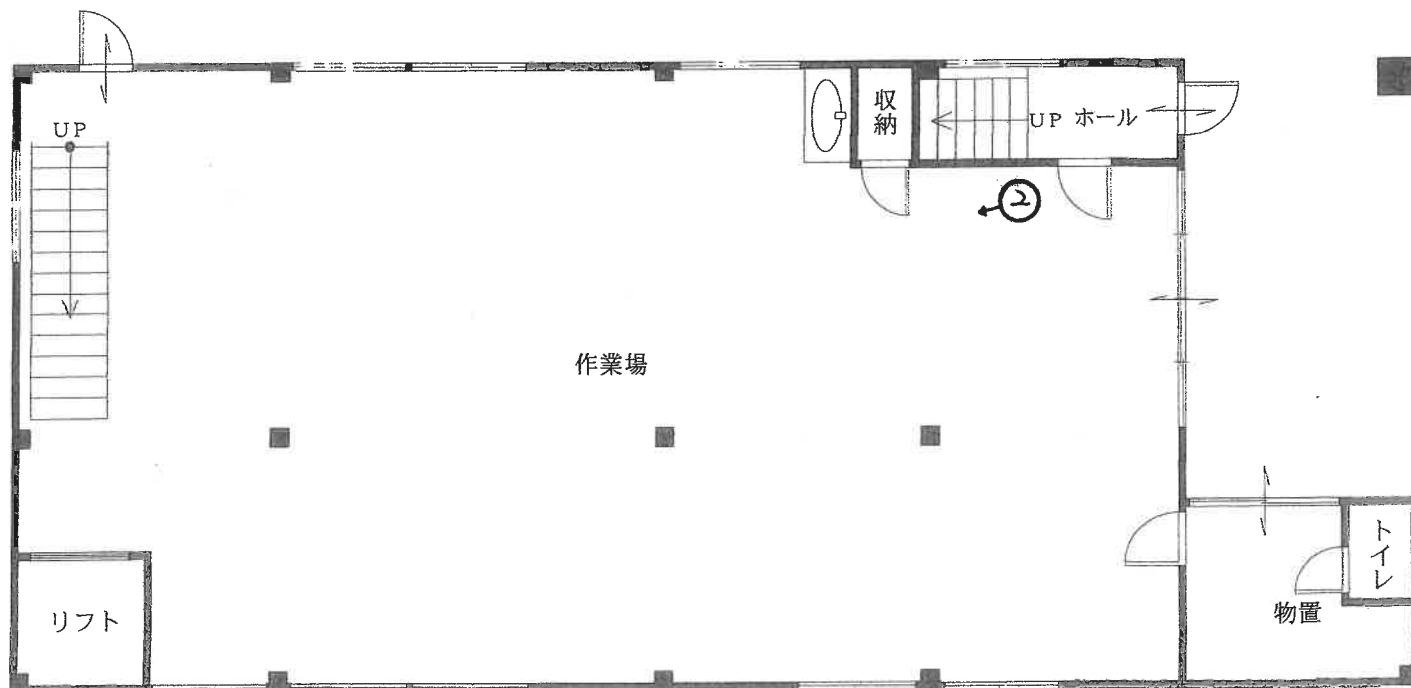
(// 教目)



2階



1階



令和6年(ケ)第23号

建物間取図 物件3

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

(12 枚目)



写真 1

本件建物の外観



写真 2

1 階
作業場



写真 3

2 階
事務室

令和6年（ケ）第 23 号

令和7年4月3日 現地調査

令和7年4月14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

一 括 価 格	
金 4,986,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,794,000円
物件2（土地）	金 48,000円
物件3（建物）	金 3,144,000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の土地の内訳価格は物件3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 地 地 地	在 番 目 積 下関市上新地町三丁目 2327番29 宅地 189.58m ²	左記に同じ
2	所 地 地 地	在 番 目 積 下関市上新地町三丁目 2333番14 宅地 38.08m ²	公衆用道路
3	所 家 種 構 床 面 積	在 番 号 類 造 積 下関市上新地町三丁目2327番地29 2327番29 工場・事務所 鉄骨造陸屋根2階建 1階 131.84m ² 2階 149.24m ² 延 281.08m ²	左記に同じ
番号	特 記 事 項		
2	目的土地2は、目的土地1の北西側現況道路の一部として利用されているため、地目を上記のとおり判定した。		

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, 2〕

位 置・交 通	J R山陽本線「下関」駅 北方 約1km 【道路距離】 「下関医療センター」バス停 南東方 約130m 【道路距離】		
付 近 の 状 況	市街地国道沿いの店舗、病院等を中心とした地域である。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 商業地域 8 0 % 4 0 0 % 準防火地域 なし	
画 地 条 件	[物件1] 規 模 189.58 m ² 形 状 ほぼ長方形 間 口 約 10 m 接面状況 角地 奥 行 約 20 m 地 勢 平坦 [物件2] 規 模 38.08 m ² 物件1の北西側道路の一部（幅約1.5m、長さ約21m）		
接面道路の状況	北東側幅員約23m舗装国道、高低差 ほぼ等高		

特 記 事 項	① 目的土地 1 の北西側道路は、建築基準法第42条第2項道路であるため、当該道路の中心線より2mのセットバックが必要となる（下関市役所建築指導課聴取）。 ② 目的土地 2 は、隣接する土地（地番2333番1、2333番18、2333番19、2333番24）等の一部又は全部と一体で、前記の公衆用道路として利用されている。 なお、所有者陳述によると、他人の通行等において地代等の授受はないとのことである。 ③ 目的土地 1 の南西側境界部分に隣接所有者の倉庫が存しており、関係人の陳述等によるところ、当該倉庫が目的土地 1 に跨っている可能性があるが、詳細については不明である。 ④ 下関市公表の「高潮ハザードマップ」によると、目的土地は浸水想定区域「0.5m以上～3.0m未満」内に存する。 ⑤ 【土壌汚染について】 登記簿、所有者陳述及び利用経緯等に鑑みて土壌汚染の可能性について完全には否定できないものの、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。 ⑥ 【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（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和56年11月13日新築 約 43 年 経済的耐用年数超過
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル、リシン 内 壁：クロス、合板ほか 天 井：吸音板ほか 床：コンクリート、長尺シートほか 設 備：電気、給排水、荷物用リフトほか	
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 工場・事務所 間取り	別添の「建物間取図」参照。
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	① 築後約43年経過した建物であり、外壁の汚れや亀裂及び破損、内 壁・床の汚れや損傷等が見られるものの、概ね経年相応の老朽化 であると判定される。 ② 1階物置隣のトイレについては立入ができなかったため内部の状 態については不明である。また、設備の作動や不具合等の状態に ついては不明である。 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、害虫被害、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。	

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 ウ	建付減価 補正 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ=オ
1	53,000円/㎡	0.93	189.58㎡	0.80	7,476,000円
2	53,000円/㎡	0.05	38.08㎡	1.00	101,000円
合計					7,577,000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5-2

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
61,200円/㎡	$\frac{99.9}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{113}$	53,000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 : 二方路

◇地域格差 : 街路・交通接近・環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 :

	物件1	物件2
角地	1.01	
要セットバック	0.92	
現況道路		0.05
相乗積	0.93	0.05

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 3（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 延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
3	200,000円／㎡	281.08㎡	0.05	2,811,000円

イ 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と判断されるため、現況調査により建物の維持管理の状態等を考慮して、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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	7,476,000円	0.50	法定地上権	3,738,000円

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 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	7,476,000円	－ 3,738,000円		0.80	0.60	1,794,000円
2	101,000円			0.80	0.60	48,000円
3	2,811,000円	＋ 3,738,000円	1.00	0.80	0.60	3,144,000円
一括価格 (合計)						4,986,000円

ウ 占有減価： 必要なし。

エ 市場性修正： 隣接建物越境の可能性等の不明事項があること、十分な駐車スペースがないこと、目的物件の市場流通性等を考慮し査定した。

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5-2)

所 在 : 下関市新地西町118番1外「新地西町10-17」
価 格 : 61,200 円/㎡
位 置 : J R 山陽本線「下関」駅 北西方約650m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 238 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 幅員約23m国道に東側で接面、背面道
用 途 指 定 等 : 商業地域(建ぺい率80%、容積率600%)、防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1 7,165,243 円 ・
物件2 132,213 円 ・
物件3 4,725,882 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

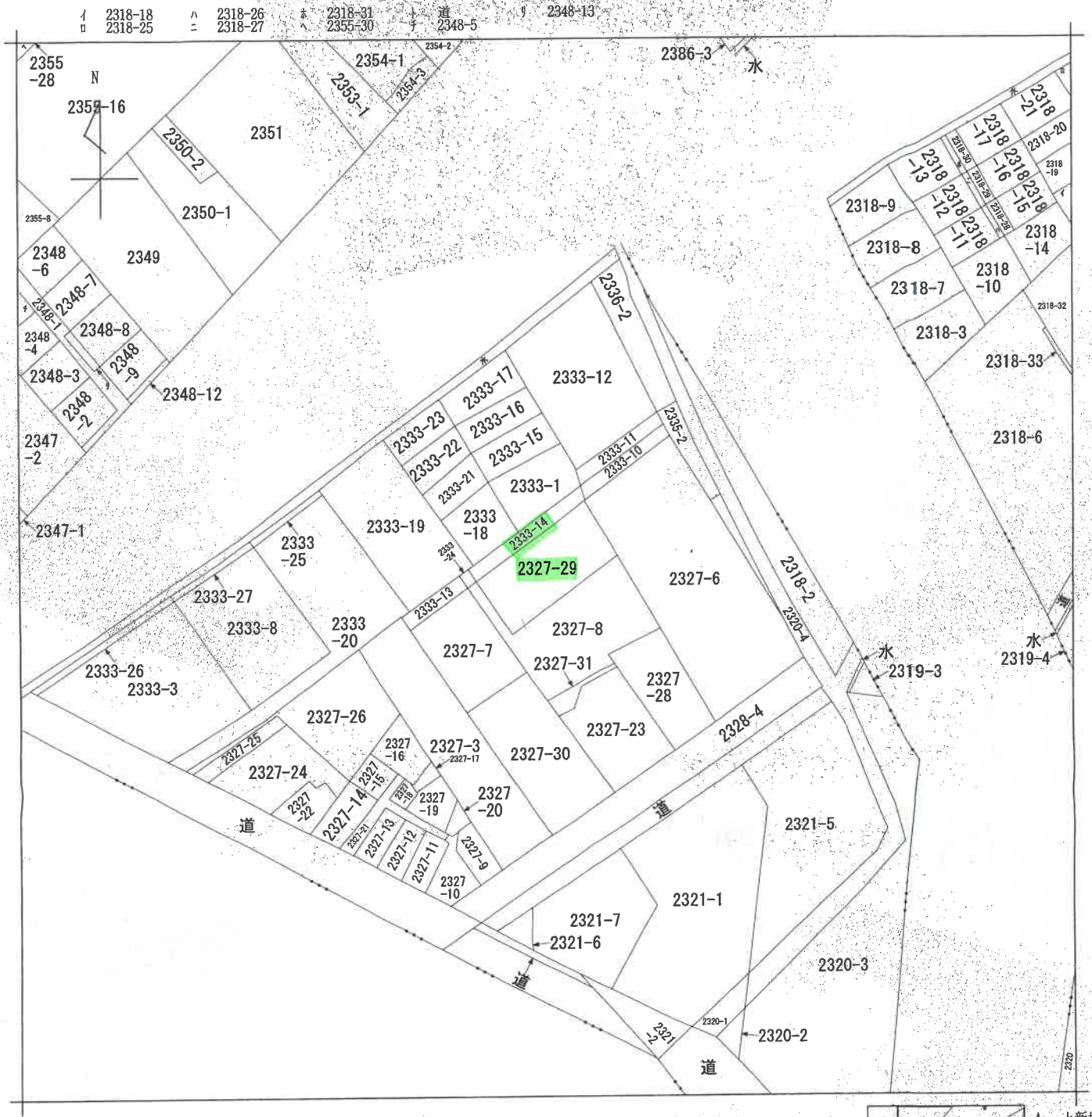
- 1 受命物件の位置図(縮尺 1/10,000)
- 2 公図写し(法務局備付)
- 3 地積測量図写し(法務局備付)
- 4 建物図面・各階平面図写し(法務局備付)
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真



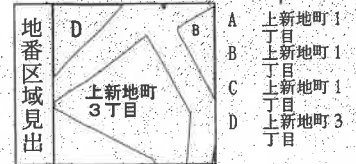
縮尺: 1 / 10,000

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。



請求部分	所在	下関市上新地町三丁目				地番	2327番29			
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。

(山口地方務局下関支局管轄)

令和6年12月12日

山口地方務局

請求番号：14-1

登記官

(1/1)

縮小 (A3→A4)

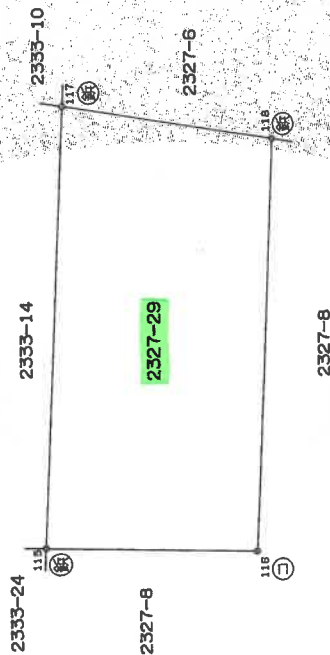
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(山口地方法務局下関支局管轄)
令和6年12月12日 山口地方法務局

發售官

土地積測所在図図

地 番	2327-29
土地の所在	下関市上新地町三丁目

下関市上新地町三丁目



地 點	2327-29	X 座樓	Y 座樓
115		52.848	-3.731
117		64.693	12.671
118		56.128	17.379
116		45.087	2.090
堡面積	379.176990		
地面積	189.5684900		
地 面 積	189.56 m ²		

境界標の種類

ア	プラスチック杭	金	金	標
コ	コンクリート杭	刻	刻	印
石	石杭	鋳	金	鋳

縮小 (A3→A4)

0024472

作製者

完成 7 年 1 月 30 日作製)

人請申

吹雜區式

山口県土地。上会用紙

1尺縮 250

登記年月日：昭和56年6月3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。
(山口県地方事務局下関支局管轄)
令和6年12月12日 山口県地方事務局

登記官

土地所在図
地積測量図

前	後	新
2333-14	2333-14 2333-24	2333-14 2333-24

地番	2333-14 2333-24
土地の所在	下関市上新地町3丁目

556.63

0024481		申請人		縮尺 1/250	
山口県土地家屋調査士会用紙		(昭和56年6月2日作製)			

2333-19 2333-18 2333-17

2333-13 2333-14 2333-15

2333-7 2333-8

(A) 2333-14 40.55 - 2.25 = 38.08 m²

(B) 2333-24 1.5 x 1.5 = 2.25 m²

道路中心 (1) 道路中心 (2) 道路中心 (3) 道路中心 (4) 道路中心

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。
(山口地方務務局下関支局管轄)
令和6年12月12日 山口地方務務局

登記書

各階平面図

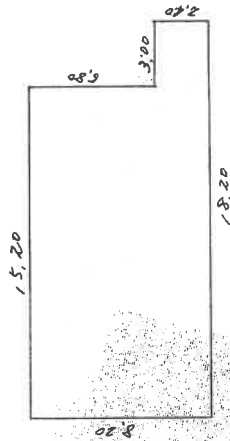
建物図面
(各階平面図)

家屋番号 2327番29

建物の所在 下関市上新地町三丁目2327番地29

S56.12.11

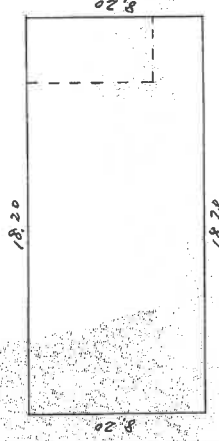
巻階



$$\begin{aligned} 8.20 \times 15.20 &= 124.6400 \\ 2.40 \times 3.00 &= 7.2000 \\ \hline 131.8400 \end{aligned}$$

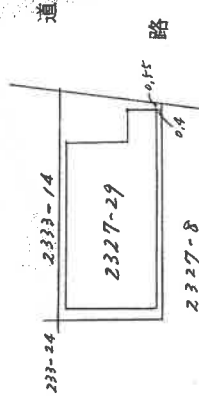
床面積 131.84㎡

式階



$$8.20 \times 18.20 = 149.2400$$

床面積 149.24㎡



縮小 (A3→A4)

2019994

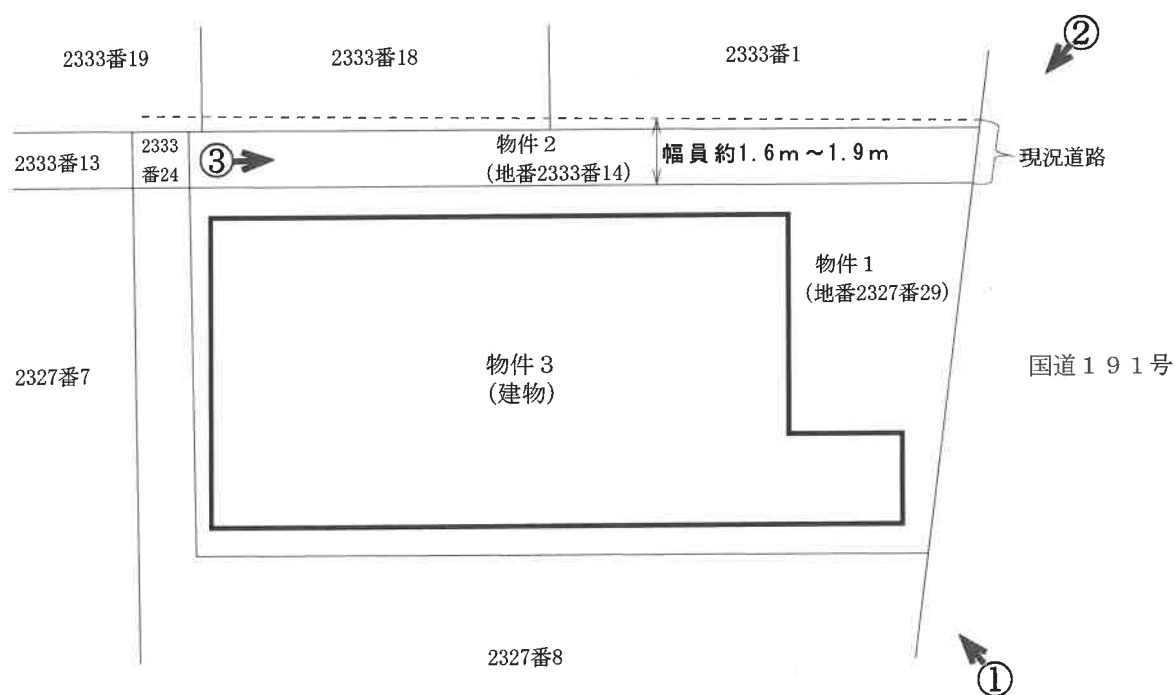
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

山口県土地家屋調査士会用品
(作製)



写真撮影位置



令和6年(ケ)第23号

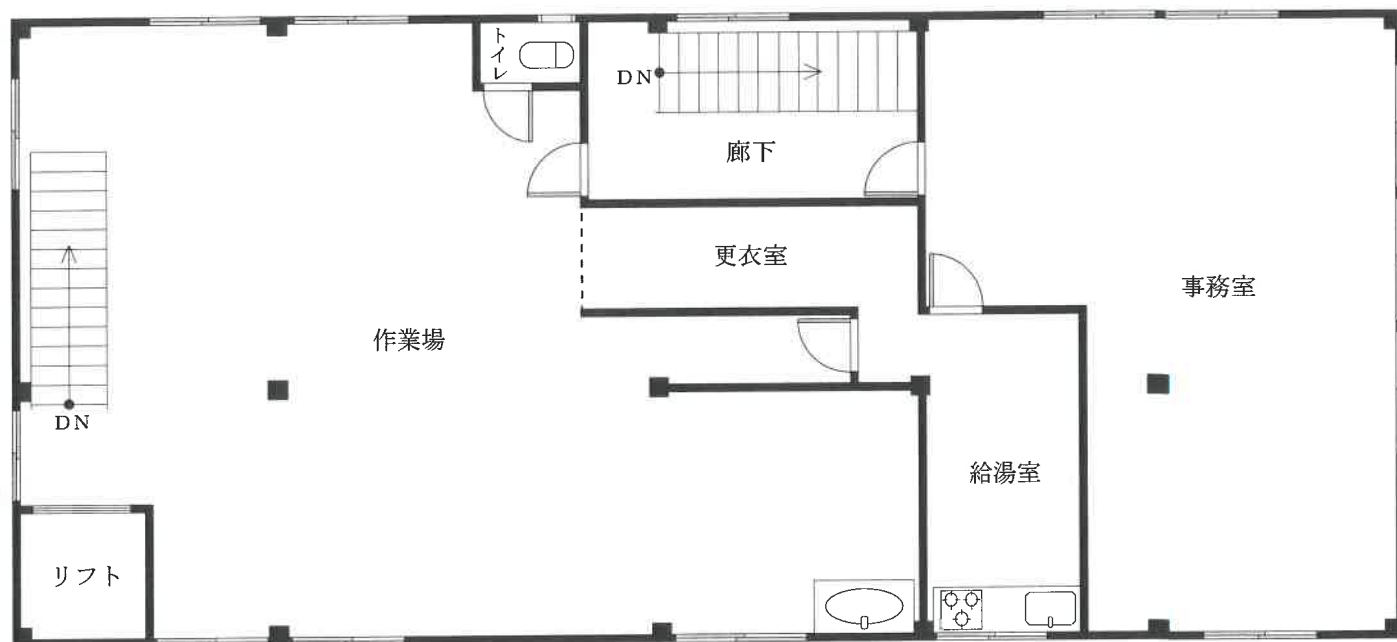
土地建物位置関係図

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。

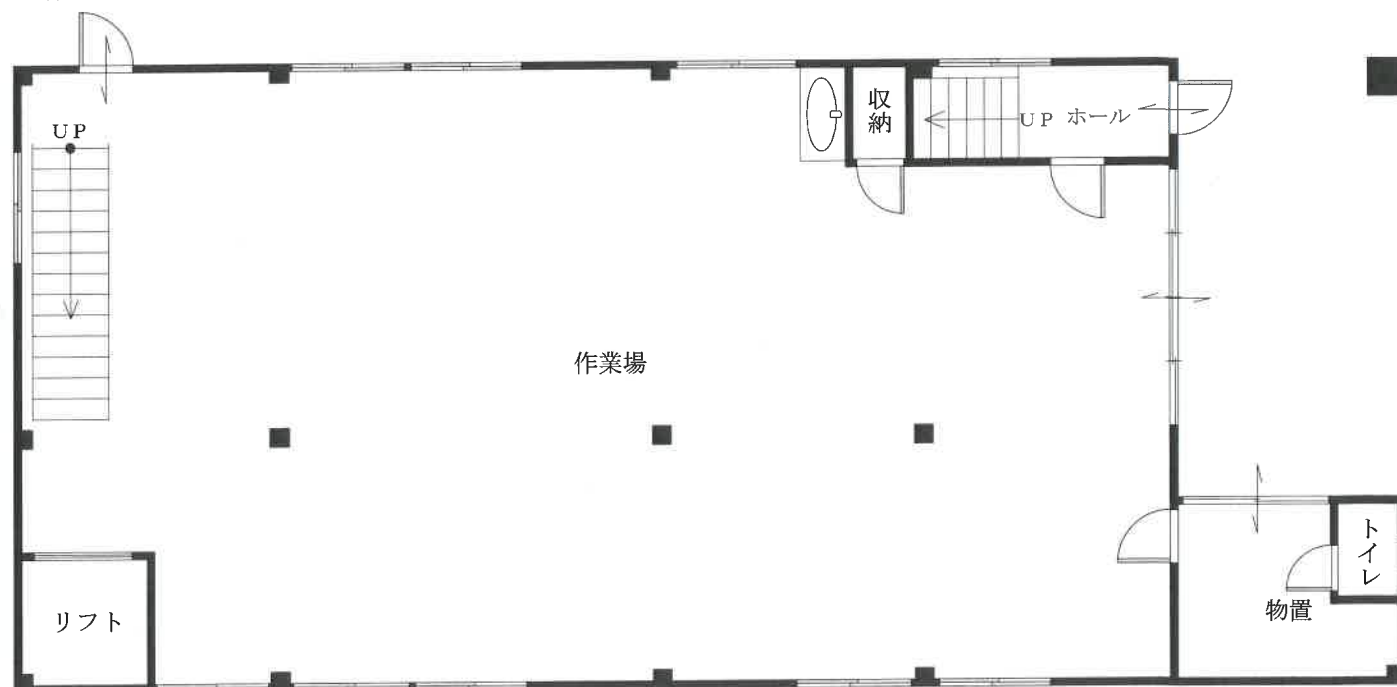
縮尺：約1/200



2 階



1 階



令和 6 年(ケ)第23号
建物間取図 物件 3

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

目的物件の状況

