

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月22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11月 6日 午前 9時00分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月19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12月 3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10月22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）
1～4	1,654,000 1,323,200	一括	330,800	291,282	44,174
1	126,000				
2	764,000				
3	14,000				
4	750,000				



物 件 目 録

1 所 在 下関市彦島江の浦町八丁目
 地 番 26 番 4
 地 目 宅地
 地 積 430.77 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 下関市彦島江の浦町八丁目
 地 番 26 番 28
 地 目 宅地
 地 積 678.23 平方メートル

3 所 在 下関市彦島江の浦町八丁目
 地 番 26 番 42
 地 目 宅地
 地 積 48.42 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 下関市彦島江の浦町八丁目 26 番地 28
 家屋 番号 26 番 28
 種 類 診療所・居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	305.22平方メートル
	2階	270.25平方メートル
	3階	105.68平方メートル

(未登記附属建物)

種 類	居宅
-----	----

構 造	木造鉄板葺3階建
-----	----------

床 面 積	1階	約110平方メートル
	2階	約110平方メートル
	3階	約110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1～4】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地は、目的外土地（地番26番41）と一体として通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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 1 | 所 在 | 下関市彦島江の浦町八丁目 |
| | 地 番 | 26 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 430.77 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 在 | 下関市彦島江の浦町八丁目 |
| | 地 番 | 26 番 28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 678.23 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下関市彦島江の浦町八丁目 |
| | 地 番 | 26 番 42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.42 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 4 | 所 在 | 下関市彦島江の浦町八丁目 26 番地 28 |
| | 家屋 番号 | 26 番 28 |
| | 種 類 | 診療所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |



11

物 件 目 録

床 面 積	1階	305.22平方メートル
	2階	270.25平方メートル
	3階	105.68平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造鉄板葺3階建

床 面 積	1階	約110平方メートル
	2階	約110平方メートル
	3階	約110平方メートル



令和6年（ケ）第17号
令和7年3月11日受理
令和7年4月23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 | 下関市彦島江の浦町八丁目 |
| | 地 番 | 26 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 430.77 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 下関市彦島江の浦町八丁目 |
| | 地 番 | 26 番 28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 678.23 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 下関市彦島江の浦町八丁目 |
| | 地 番 | 26 番 42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 48.42 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 下関市彦島江の浦町八丁目 26 番地 28 |
| | 家屋 番号 | 26 番 28 |
| | 種 類 | 診療所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 305.22 平方メートル
2 階 270.25 平方メートル
3 階 105.68 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	山口県下関市彦島江の浦町八丁目14番4号		
土地	物件1、2、3		
現況地目	■宅地（物件2） ■雑種地（物件1、3）		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ （物件1）土地所有者が雑種地として占有している。 ☒ （物件2）土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☒ （物件3）目的外土地（地番26番41）と一体として通路として周辺住民が通行していると思われる。		
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：居宅 構造：木造鉄板葺3階建 床面積：1階～3階各約110平方メートル （合計約330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診療所・居宅として占有している。 ☐ 「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	主である建物及び附属建物（未登記）につき、いずれも建物内部への立ち入りが困難であったため、詳細は不明である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 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
■亡A相続財産清算人	1 本件建物の鍵は、従前から鍵を保管しているBに預かってもらっています。 2 本件建物は、現在誰も使用していません。 (令和7年4月2日及び同月3日電話聴取)
■B	1 本件建物の鍵は、私が保管しています。 2 現況調査時には、私が鍵を持参し、立ち会います。 3 本件建物は、30年近く誰も使用しないまま放置されており、建物内外の壁が崩れている箇所が多数あります。 (令和7年4月14日電話聴取、同月21日口頭聴取)

(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)

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のとおりである。
- 2 物件1土地は、本件所有者が雑種地として占有しているものと認められる。
- 物件1土地の半分以上は法面である。
- 3 物件2土地は、物件4建物の敷地として本件所有者が占有しているものと認められる。
- 4 物件3土地は、目的外土地（地番26番41）と一体として通路として周辺住民が行き来していると思われる。
- 5 本件建物は、長期間使用されていない診療所・居宅として本件所有者が占有しているものと認められ、朽廃が進んだ状態である。
- 6 本件建物の東側に未登記の附属建物（木造鉄板葺3階建居宅）がある。
- 7 本件建物内の間取り等の確認のため、Bが持参した鍵を使用して解錠し本件建物内に立ち入ることを試みたが、扉やその周辺の壁が朽ちていたため扉が開かず、本件建物内に立ち入ることができなかった。
- 添付の間取図は、本件建物の外観及び課税図面を参考に作成したものであり、実際の間取りとは異なる可能性がある。
- なお、本件建物東側の未登記附属建物（木造鉄板葺3階建）の間取りに関する資料がなく間取りは不明であり、現地での概測も困難であったため、附属建物の床面積を明らかにするには、専門家による測量等の手続が必要であると思われる。
- 8 本件土地の形状は、現地での概測の結果、概ね14条地図のとおりであると思われる。
- 9 上記意見は、あくまでも関係人の陳述等、現況調査に当たり得られた情報のみ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。

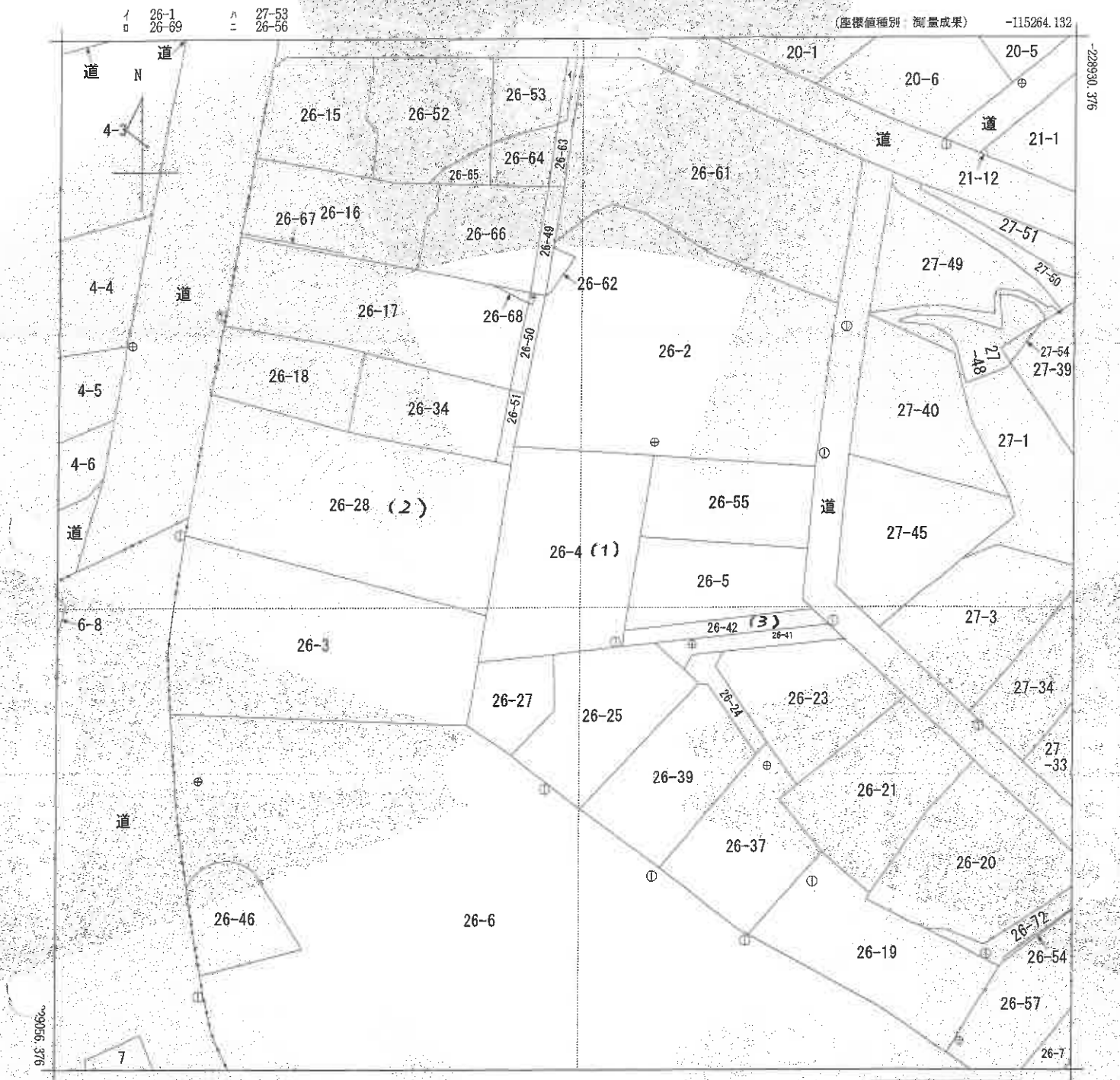
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月12日(水)	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
7年3月12日(水) 11:30~11:31	山口地方法務局	登記事項証明書等交付申請
7年3月12日(水) 16:45~16:46	山口地方法務局	登記事項証明書等受領
7年3月14日(金) 13:30~13:45	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書等交付申請・同受領
7年3月28日(金) 13:25~14:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年4月2日(水) 16:50~16:55	執行官室	亡A相続財産清算人から聞き取り(電話)
7年4月14日(月)	執行官室	評価人に間取図(課税図面)郵送
7年4月15日(火) 11:24~11:34	執行官室	Bから聞き取り(電話)
7年4月21日(月) 10:20~10:50	物件所在地	物件調査(評価人同行)、写真撮影、Bから聞き取り(口頭)

(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
(5枚目)



請求部		所在		下関市彦島江の浦町八丁目		地番		26番4	
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	平成22年3月			備考付年月日(原図)	平成24年6月1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。

(山口地方務局下関支局管轄)

令和7年3月12日

山口地方務局

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

縮小 (A3→A4)

(6 枚目)

公用

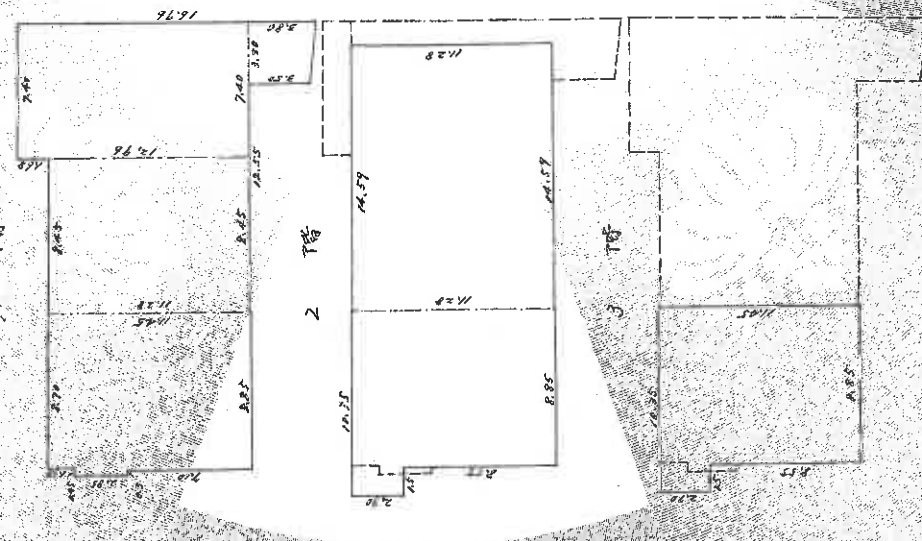
登記年月日：昭和43年7月12日

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14日 山口地方建設局下関支局 登記官

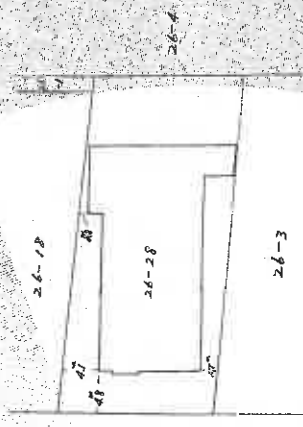
(7 枚目)

建物階平面図

家屋番号	26-28
建物の所在	小間市港島新町26-28
登録江の浦町八丁目	
B各階平面図	



昭和43年 7月 12日	製作年月日
543712	製作番号
A 2階平面図	申請人

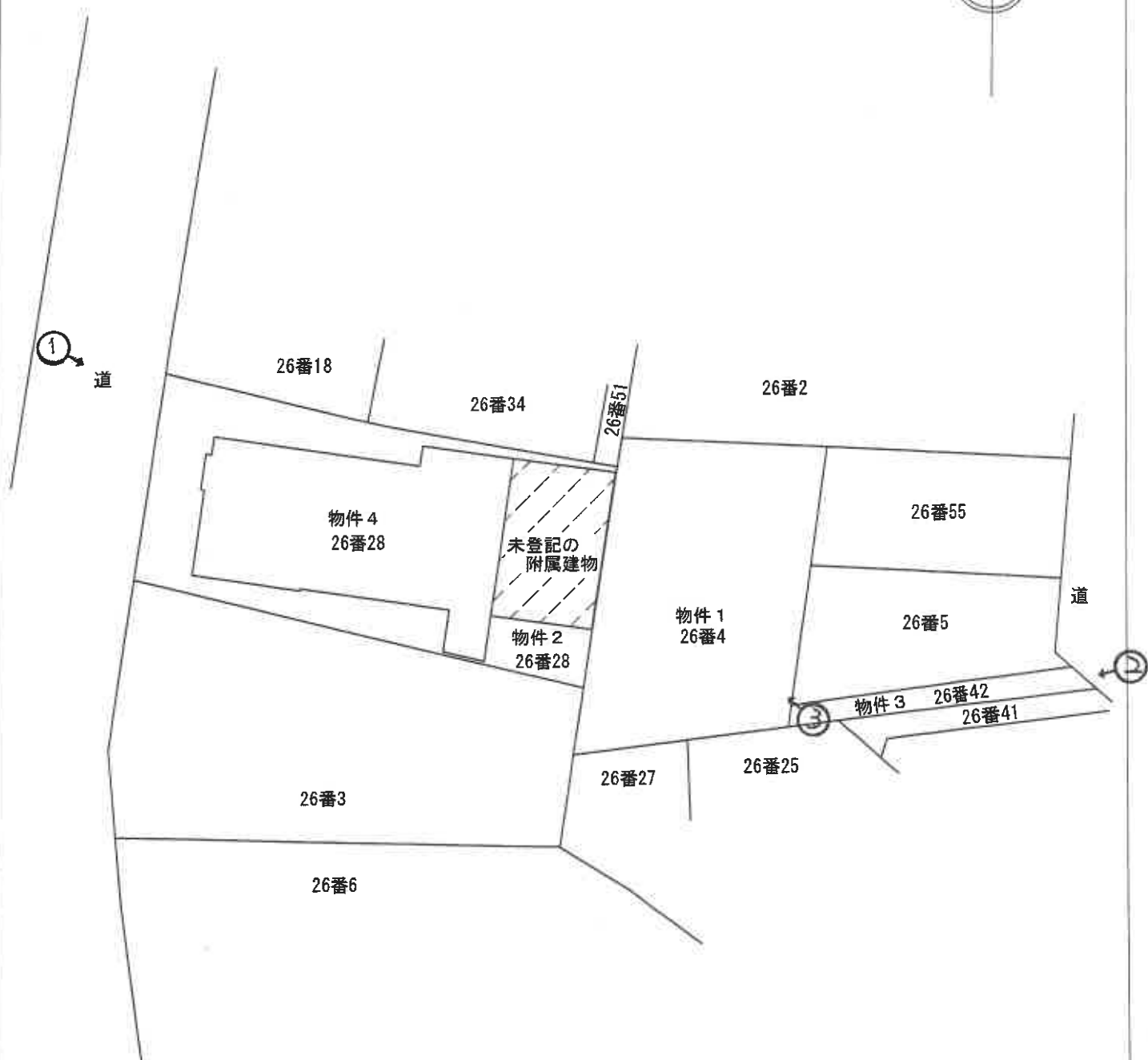
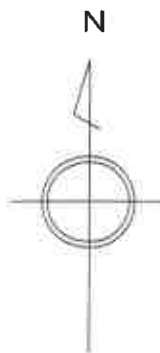


6001314

縮尺	1/200	1/600
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮小 (A3→A4)



縮尺：約1/500

土地・建物の位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

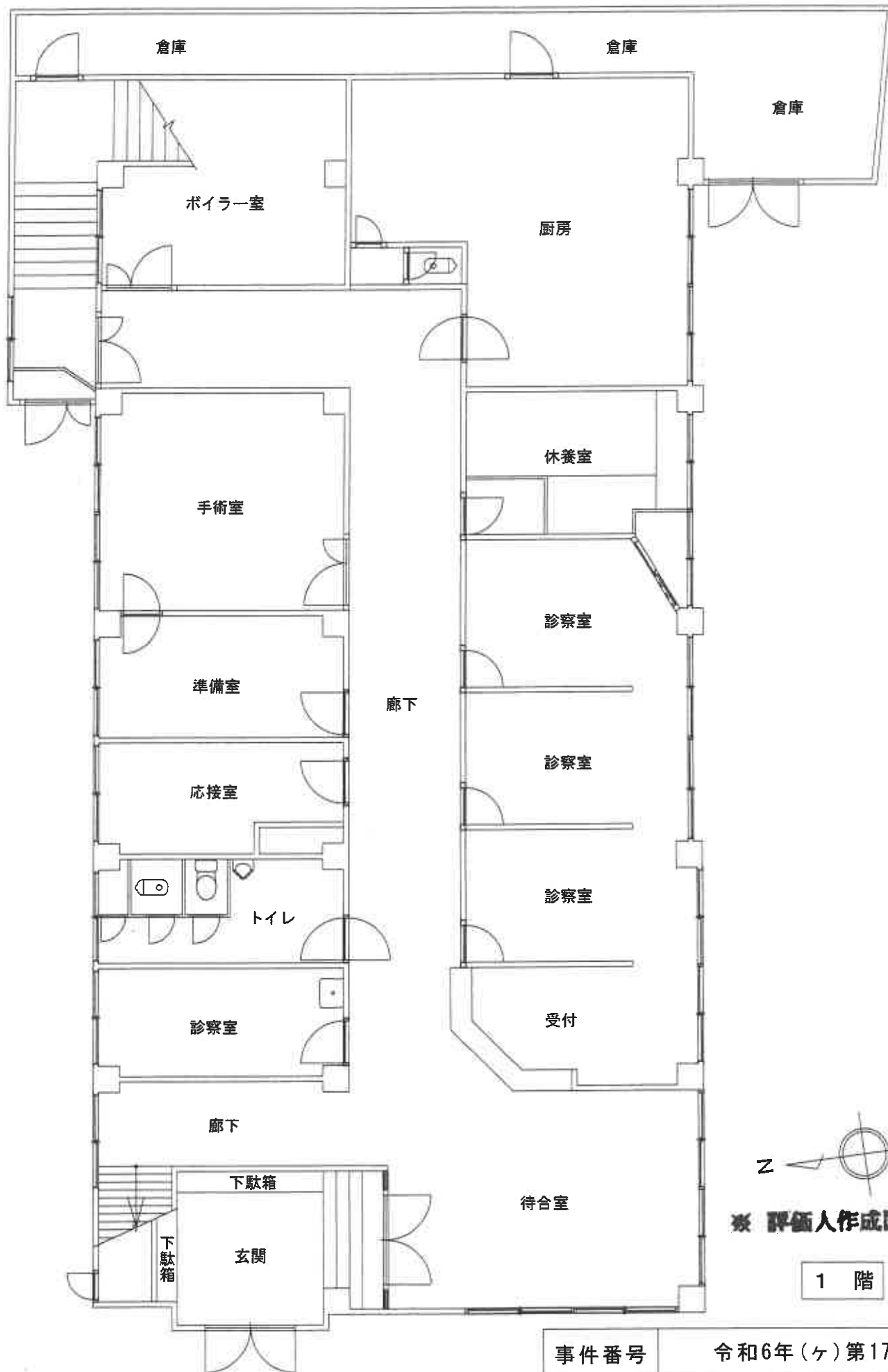


写真撮影位置方向

事件番号

令和6年(ㄎ)第17号

土地建物位置関係図

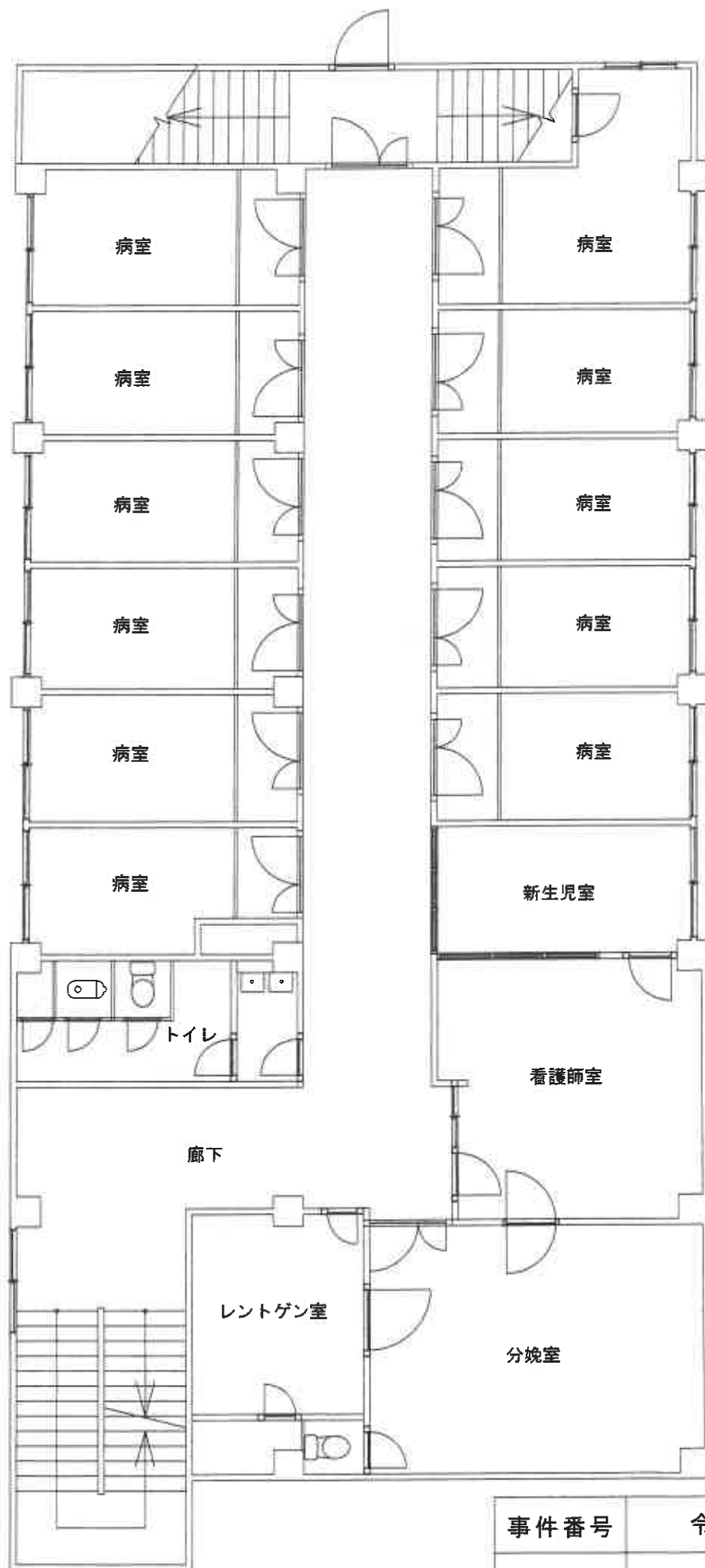


※ 評価人作成図面

1 階

事件番号	令和6年(ケ)第17号	
家屋番号	26番28	縮尺: 約1/100
間 取 図		

建物内部への立入が困難であったため建物の詳細は不明である。
当該間取図は下関市財政部資産税課より入手した建物の資料等に基づいて作成したものであり、正確でない可能性がある。

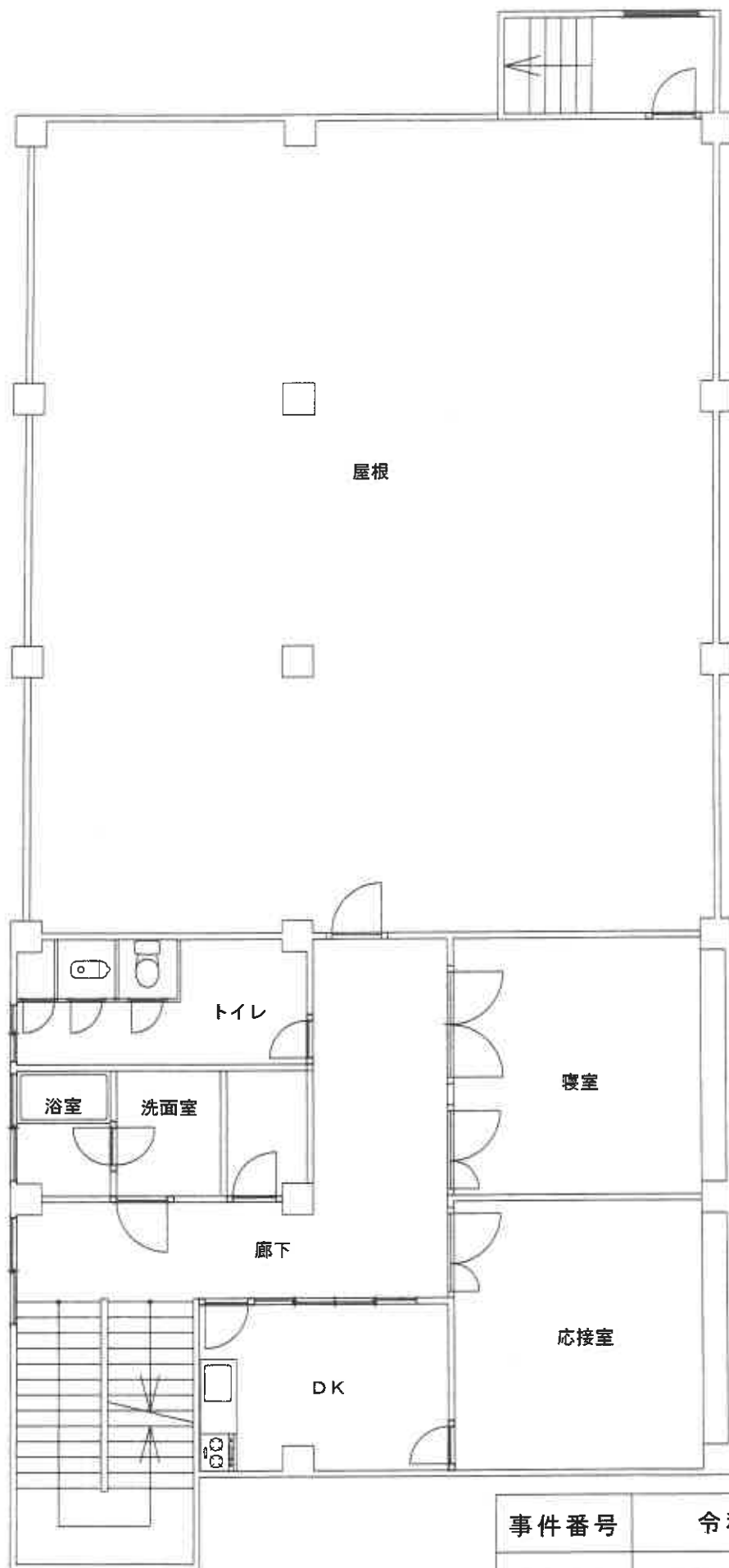


※ 評価人作成図面

2 階

建物内部への立入が困難であったため建物の詳細は不明である。
当該間取図は下関市財政部資産税課より入手した建物の資料等に
基づいて作成したものであり、正確でない可能性がある。

事件番号	令和6年(ケ)第17号	
家屋番号	26番28	縮尺：約1/100
間 取 図		



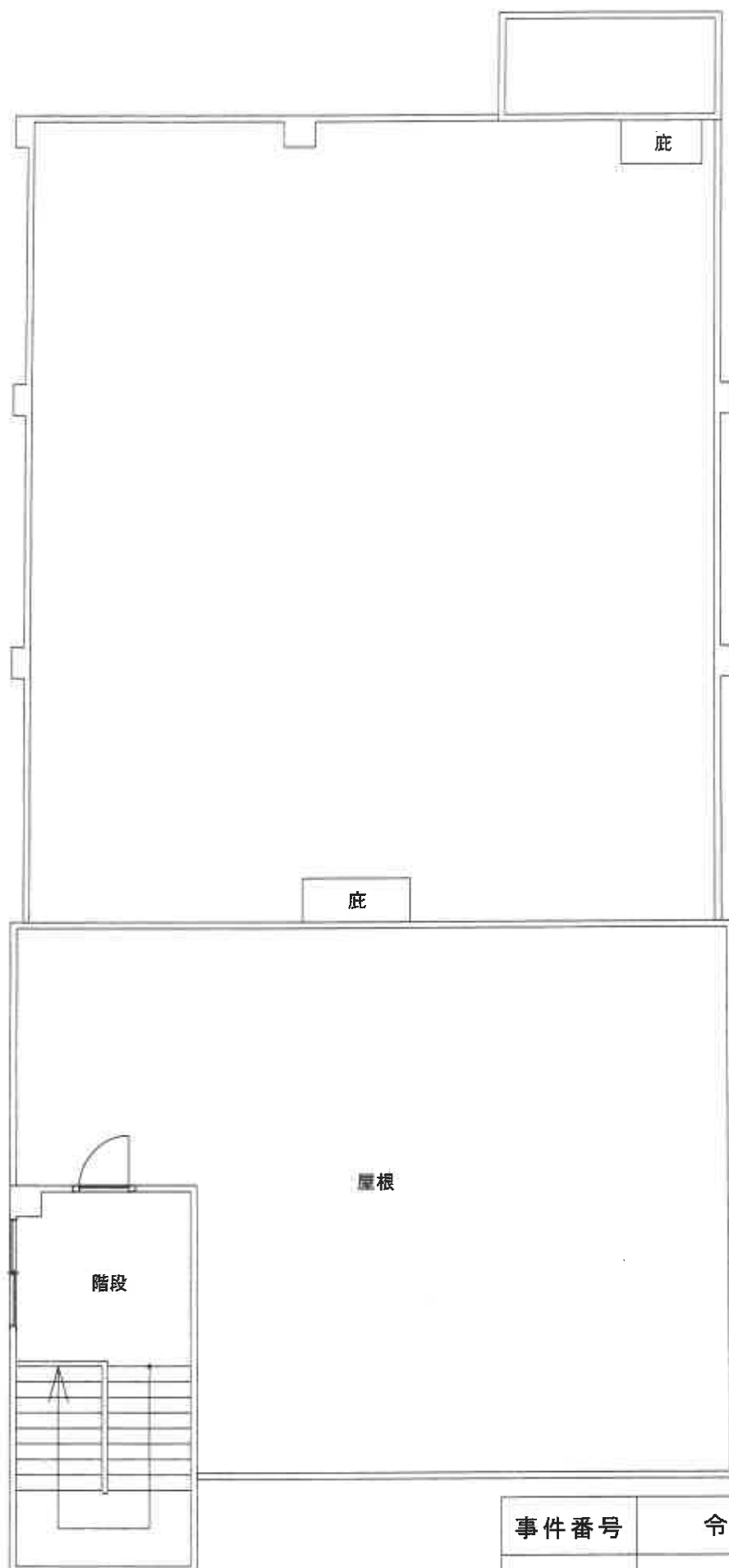
※ 評価人作成図面

3 階

建物内部への立入が困難であったため建物の詳細は不明である。
当該間取図は下関市財政部資産税課より入手した建物の資料等に基づいて作成したものであり、正確でない可能性がある。

(11 枚目)

事件番号	令和6年(ケ)第17号	
家屋番号	26番28	縮尺: 約1/100
間 取 図		



※ 評価人作成図面

4 階

事件番号	令和6年(ケ)第17号	
家屋番号	26番28	縮尺: 約1/100
間 取 図		

建物内部への立入が困難であったため建物の詳細は不明である。
当該間取図は下関市財政部資産税課より入手した建物の資料等に
基づいて作成したものであり、正確でない可能性がある。

（12 枚目）



写真 1

本件建物の外観



写真 2

物件 3 土地付近



写真 3

物件 1 土地付近

令和6年（ケ）第17号
令和7年8月25日受理
令和7年9月1日提出

現況調査報告書 (補充)

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 下関市彦島江の浦町八丁目
地 番 26 番 4
地 目 宅地
地 積 430.77 平方メートル
- 2 所 在 下関市彦島江の浦町八丁目
地 番 26 番 28
地 目 宅地
地 積 678.23 平方メートル
- 3 所 在 下関市彦島江の浦町八丁目
地 番 26 番 42
地 目 宅地
地 積 48.42 平方メートル
- 4 所 在 下関市彦島江の浦町八丁目 26 番地 28
家屋 番号 26 番 28
種 類 診療所・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 305.22 平方メートル
2 階 270.25 平方メートル
3 階 105.68 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

(1 枚目)

物 件 目 録

構 造 木造鉄板葺3階建

床 面 積 1階 約110平方メートル
2階 約110平方メートル
3階 約110平方メートル

(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
■所有者相続財産管理人	1 令和7年7月14日に、宇部警察署刑事課から当職に電話があり、本件建物の窃盗被害情報を伝えられました。 伝えられた被害情報の要旨は、別件勾留中の被疑者が、本件建物内の電線約10キログラムを盗んだとの供述をしており、当該電線を警察署にて押収しているとの内容でした。 被疑者は本件建物裏口のガラスを割って本件建物内に入り、天井裏の電線を引き抜いたとのことでした。なお、本件とは別の箇所のガラス1枚も割れているとの情報もいただきました。 2 被疑者が割ったという本件建物裏口のガラスがどの部分のガラスなのか、被疑者が電線を引き抜いた箇所が本件建物のどの部分かなどの詳細な情報には当職は接していません。 (令和7年7月22日付け上申書及び同年8月26日電話聴取の要旨)
■宇部警察署刑事課職員	1 被疑者の供述によれば、被疑者が本件建物内に入るために割ったガラスの位置は本件建物1階の間取図に「㊤」と示した箇所にある扉のガラス窓であり、被疑者が電線を引き抜いた箇所は本件建物2階の廊下一帯の天井部分（本件建物2階部分の間取図の斜線部分）とのことでした。 被疑者によれば、被疑者が電線を引き抜いた本件建物2階の廊下一帯の天井は朽ちており、電線が剥き出しになっていたのので、そこから電線を引き抜いたとのことであり、それ以外の場所からは電線を引き抜いてはいないとのことでした。 2 当該電線は、本件建物内に戻しました。 (令和7年8月28日口頭聴取)

(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 本件物件の形状及び占有関係の現況は、令和7年4月23日に提出した現況調査報告書のとおりであり、変更はないものと認められる。
- 2 本件建物1階の間取図の「あ」の箇所にある扉のガラスの破損状況及び本件建物2階廊下の天井等の状況の調査を試みたが、令和7年4月23日に提出した現況調査報告書に記載したとおり本件建物の正面玄関から建物内に立ち入ることが困難である状況は当時と変わっておらず、この度の補充現況調査においても正面玄関から建物内に立ち入ることはできなかった。
- 本件建物南側には人の背丈ほどの高さの雑草が繁茂しており、1階の倉庫出入口に近づくことが困難であったため、1階の倉庫出入口から建物内に立ち入ることもできなかった。
- 以上の事情により、本件建物1階の間取図の「あ」の箇所にある扉のガラスの破損状況や、本件建物2階廊下の天井等の状況を直接確認することはできなかった。
- 3 本件建物1階南側の窓ガラス1枚（本件建物1階の間取図の「い」の箇所）も割れているが（写真2）、この窓ガラスは、3月28日に臨場した際に既に割れていたものである（写真3）。
- 4 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
7年8月26日(火) 16:28~16:34	執行官室	所有者相続財産管理人から聞き取り(電話)
7年8月27日(水) 16:40~16:50	執行官室	宇部警察署刑事課職員から聞き取り(電話)
7年8月28日(木) 11:25~11:30	宇部警察署刑事課	宇部警察署刑事課職員から聞き取り(口頭)
7年8月29日(金) 13:30~14:00	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等交付申請・受領
7年8月29日(金) 14:25~14:40	物件所在地	物件調査、写真撮影

(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)

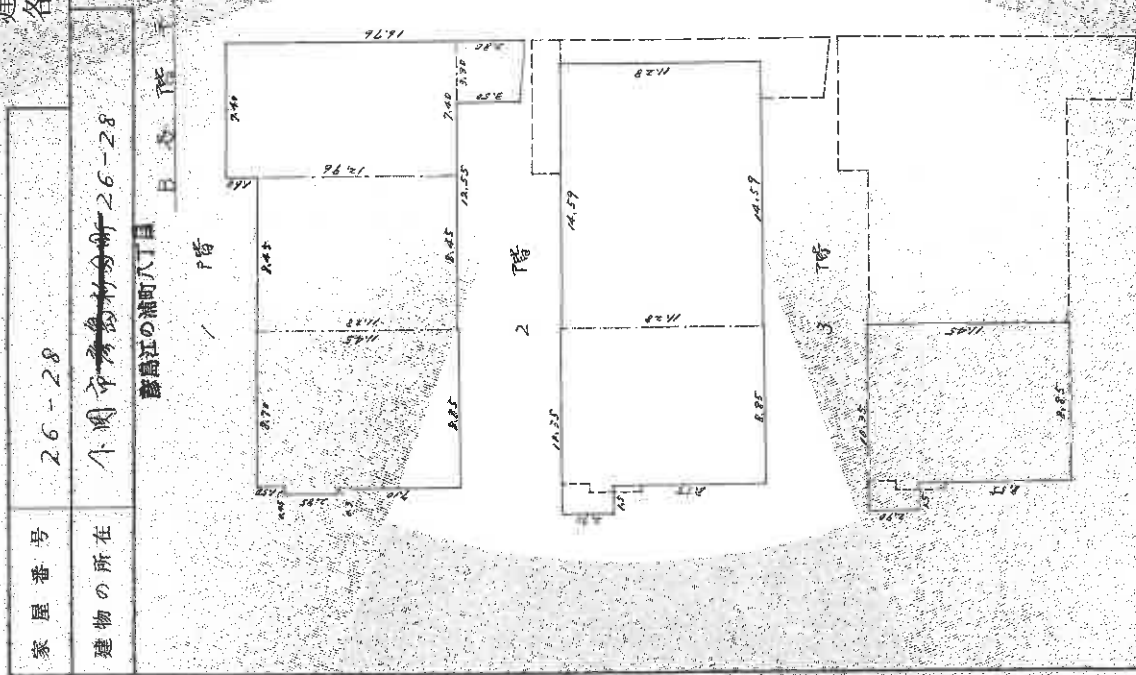
登記年月日 昭和43年7月12日

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8月29日 山口地方建設局 図文係

(8 枚目)

登記官

建物階平面図



家屋番号	26-28
建物の所在	小国市高島村新26-28
登記年月日	昭和43年7月12日
作製年月日	昭和43年7月12日
作製者	
申請人	

6001314
縮尺 B 1/200 A 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



①

道

26番18

26番34

26番51

26番2

物件 4
26番28

未登記の
附属建物

物件 2
26番28

物件 1
26番4

26番55

26番5

道

③

②

⑤

物件 3

26番42

26番41

④

26番3

26番27

26番25

26番6

縮尺：約1/500

土地・建物の位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

※ 評価人作成図面

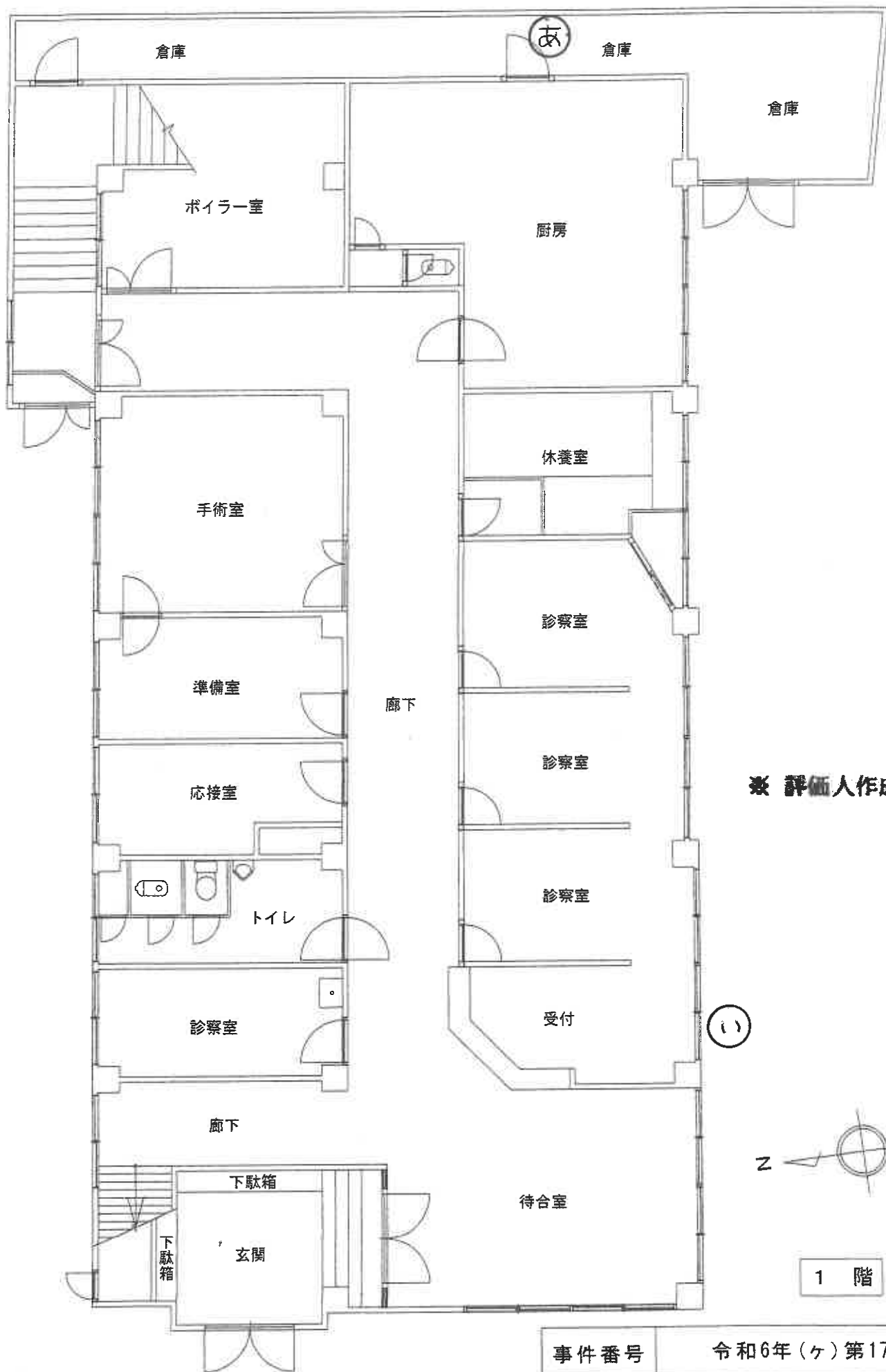


写真撮影位置方向

事件番号

令和6年(々)第17号

土地建物位置関係図



※ 評価人作成図面



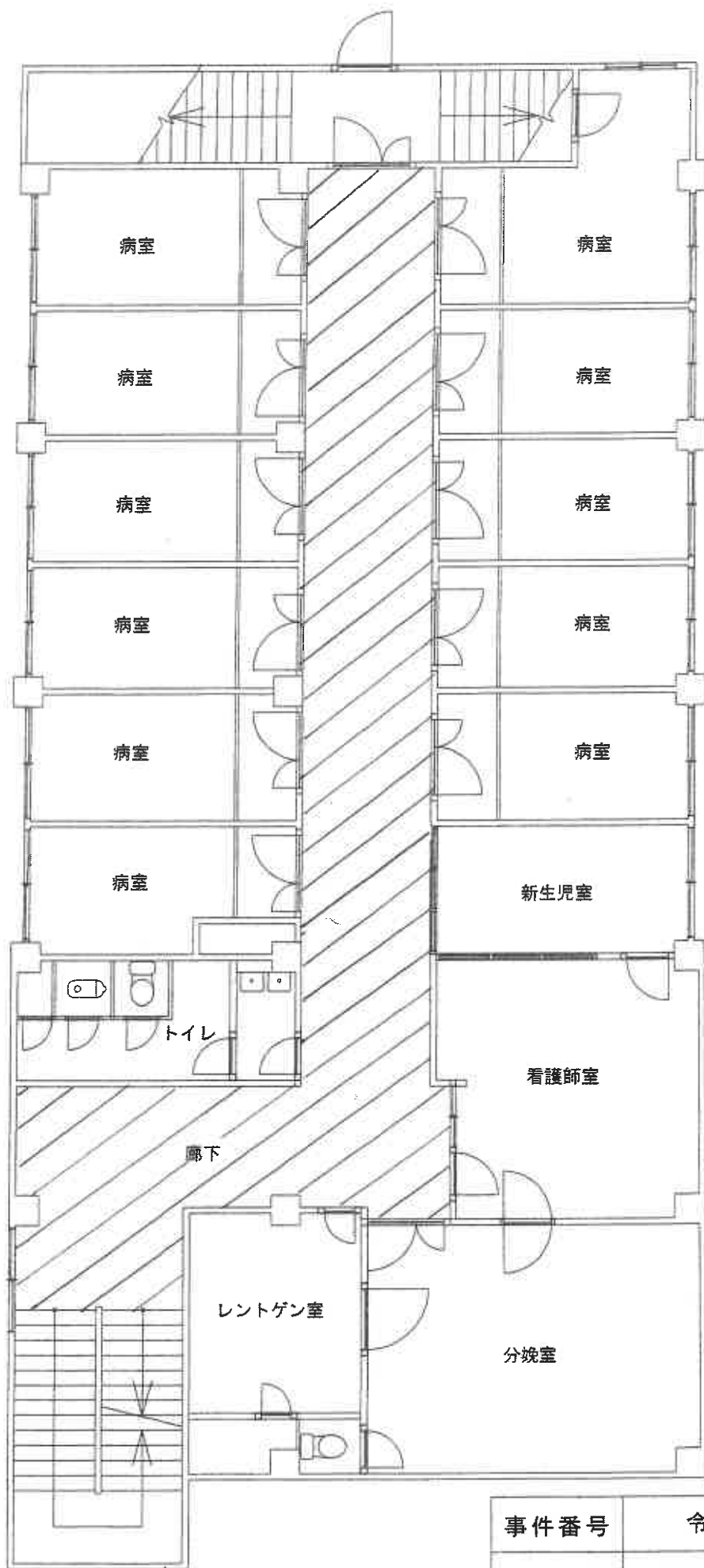
1 階

建物内部への立入が困難であったため建物の詳細は不明である。
当該間取図は下関市財政部資産税課より入手した建物の資料等に
基づいて作成したものであり、正確でない可能性がある。

事件番号 令和6年(ケ)第17号

家屋番号 26番28 縮尺：約1/100

間 取 図

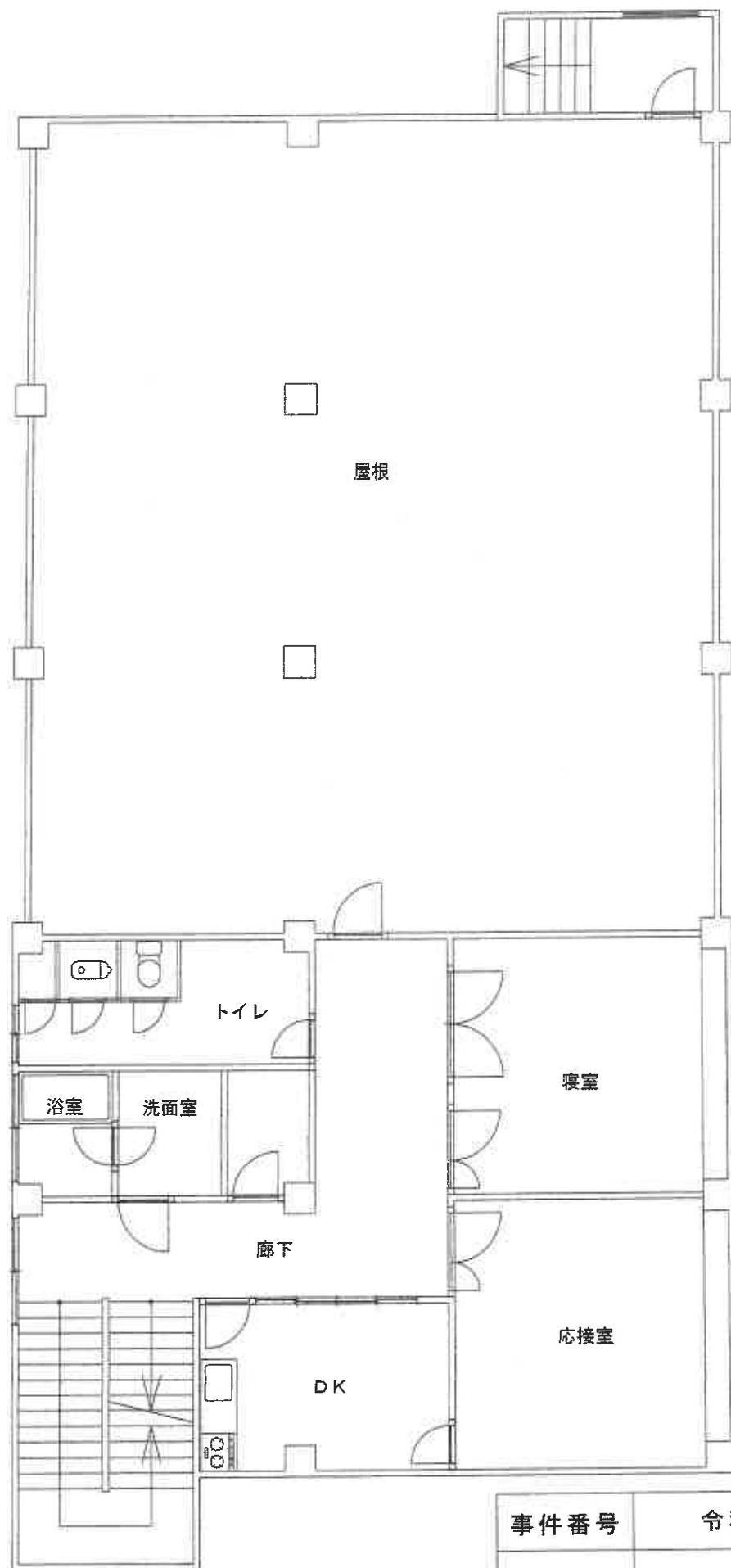


※ 評価人作成図面

2 階

建物内部への立入が困難であったため建物の詳細は不明である。
当該間取図は下関市財政部資産税課より入手した建物の資料等に
基づいて作成したものであり、正確でない可能性がある。

事件番号	令和6年(ケ)第17号	
家屋番号	26番28	縮尺: 約1/100
間 取 図		



※ 評価人作成図面



3 階

事件番号 令和6年(ケ)第17号

家屋番号 26番28 縮尺: 約1/100

間 取 図

建物内部への立入が困難であったため建物の詳細は不明である。
当該間取図は下関市財政部資産税課より入手した建物の資料等に基づいて作成したものであり、正確でない可能性がある。

(12 月 日)

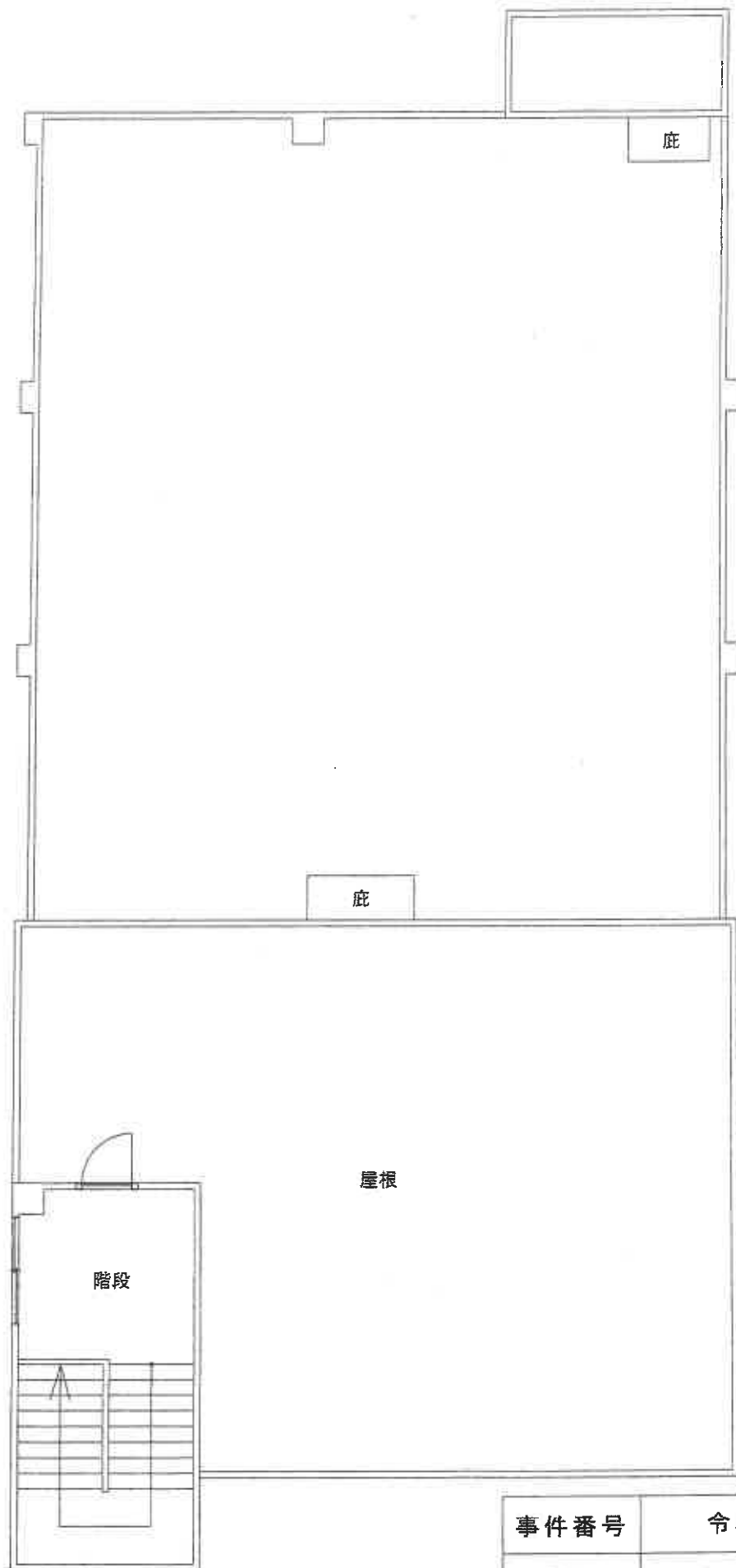


表 評価人作成図面



4 階

事件番号	令和6年(ケ)第17号	
家屋番号	26番28	縮尺: 約1/100

建物内部への立入が困難であったため建物の詳細は不明である。
当該間取図は下関市財政部資産税課より入手した建物の資料等に
基づいて作成したものであり、正確でない可能性がある。

間 取 図



写真 1

本件建物の外観
(令和7年8月29日撮影)



写真 2

本件建物 1 階南
側窓ガラス（本
件建物 1 階間取
図「い」の箇所）
(令和7年8月29日撮影)



写真 3

同上
(令和7年3月28日撮影)



写真 4

物件 3 土地付近
(令和 7 年 8 月 29 日撮影)



写真 5

物件 1 土地付近
(令和 7 年 8 月 29 日撮影)

令和6年(ケ)第17号

令和7年4月21日 現地調査

令和7年4月23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

藤井 正隆

第1 評価額

一括価格			
金 2,364,000 円			
内訳価格			
物件1(土地)	金	180,000	円
物件2(土地)	金	1,092,000	円
物件3(土地)	金	20,000	円
物件4(建物)	金	1,072,000	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2の内訳価格は物件4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 地 番 地 目 地 積	下関市彦島江の浦町八丁目 26番4 宅 地 430.77 m ²	雑種地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	下関市彦島江の浦町八丁目 26番28 宅 地 678.23 m ²	左記にはほぼ同じ
3	所 在 地 番 地 目 地 積	下関市彦島江の浦町八丁目 26番42 宅 地 48.42 m ²	雑種地
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 種 類 構 造 床 面 積	下関市彦島江の浦町八丁目26 番地28 26番28 診療所・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3 階建 1階 305.22m ² 2階 270.25m ² 3階 105.68m ² <u>681.15m²</u>	※建物内部への立ち入りが困難 であったため、詳細不明であ る。 未登記の附属建物 居宅 木造鉄板葺3階建 1階 約110m ² 2階 約110m ² 3階 約110m ² <u>約330m²</u>

番号	特 記 事 項
	※法務局備付の公図、地積測量図及び建物図面等を基に現地で位置・形状・面積等の確認を行い、土地建物位置関係図等の図面を作成した。土地については概ね公図のとおりであると思われるため、評価に当たっては公簿面積を採用することとした。また物件4の建物については朽廃が著しく建物内部への立ち入りが困難であったため、床面積や間取り等の詳細は不明である。未登記の附属建物については現地での概測も困難であったため、やむを得ず図面で概測した面積を採用するものとする。評価に当たっては、物件4の建物については登記数量を採用し、未登記の附属建物については図上での概測面積を採用することとしたが、床面積等を正確に把握するためには専門技術者による測量等を実施することが必要であると思われる。

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	J R山陽本線『下関』駅の南方約3.6km【道路距離】 最寄バス停『杉田』の南方約160m【道路距離】		
付近の状況	J R山陽本線『下関』駅の南方約3.6km付近に位置する市道沿いに店舗、医院、戸建住宅等が混在する地域に存する。		
主な公法上の規制等 (道路幅員等の個別的条件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% - 宅地造成工事規制区域、関門景観形成地域(彦島丘陵地)、居住誘導区域、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)	
画地条件	物件1 面積	430.77m ²	間口 : 約 2m
	物件3 面積	48.42m ²	奥行 : 約 43m
		479.19m ²	形状 : 不整形 接面状況 : 中間画地 地勢 : 傾斜地を含む
画地条件	物件2 面積	678.23m ²	間口 : 約 17m 奥行 : 約 38m 形状 : ほぼ長方形 接面状況 : 中間画地 地勢 : ほぼ平坦地
接面道路の状況	①物件1、3の東側 幅員 約4m 舗装 道路 高低差 ほぼ等高 ※建築基準法第42条第1項第2号道路 ②物件2の西側 幅員 約11m 舗装 市道 高低差 ほぼ等高 ※建築基準法第42条第1項第1号道路		
土地の利用状況等	現状は物件2は物件4の建物の敷地、物件1及び物件3は雑種地 隣地は賃貸マンション、道路等 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	※ 埋蔵文化財包蔵地の指定：下関市教育委員会への照会によれば、当該地は指定地域対象外であり、埋蔵文化財の包蔵地である可能性は少ないと判断するが、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。 ※ 土壌汚染について：下関市環境部環境政策課への照会、地歴、現地調査等により調査した範囲においては、土壌汚染の可能性は少ないと判断するも、究極的には当該個別的要因は不明につき考慮外として評価する。 ※ 物件1土地は法面を含む土地であるが、コンクリートガラ等の廃材等が残置されているのが目視されたので、十分に留意が必要である。なお、残置物等の詳細は不明である。

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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(登記簿記載)： 昭和43年5月18日新築 経過年数： 約57年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数を超過と判断
仕 様	構 造： 鉄筋コンクリート造3階建
	屋 根： 陸屋根
	外 壁： モルタル、タイル貼等
	内 壁： 詳細不明
	天 井： 詳細不明
	床： 詳細不明
	設 備： 詳細不明
	そ の 他： -
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： 診療所・居宅（登記簿記載） 間 取 り： 別添間取図参照（建物内部への立ち入りが困難であったため、下関市財政部資産税課から徴取した建物図面に基づいて間取図を作成したが、正確ではない（間取等の詳細は不明である）
品 等	普通
保守管理の状態	※特記事項参照のこと。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	※ 本件建物は築後約57年経過しており、外壁等の破損、コンクリートの剥落劣化等が著しく、全般的に老朽化が顕著であるため、建物内部への立ち入り調査が困難であったが、保守管理の状態は極めて劣るものと推認され、利用には多額の補修費用等が必要であると思われる。また本件建物の東側には木造鉄板葺3階建の居宅（目視による推定で、図上での延床面積の概測は約330㎡）が存するが、老朽化が著しく立ち入りが困難であった。当該建物の詳細は不明であるので、十分に留意が必要である。尚、雨漏りその他建物の瑕疵（アスベスト含有建材の有無、白蟻等の害虫の有無等を含む）については詳細不明である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1、2、3(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 (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	38,800	3 / 100	430.77	100 / 100	501,000
2	38,800	64 / 100	678.23	30 / 100	5,053,000
3	38,800	3 / 100	48.42	100 / 100	56,000
合 計					5,610,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 下関 -19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $32,300 \text{ 円/㎡} \times 99.9 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 80 = 38,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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・交通・環境・行政的条件等を考慮した。

イ 個別格差： 下記のとおり。

物件1、3

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率
街路条件	街路の幅員・系統連続性等	▲ 20 80 / 100
環境条件	土砂災害等の危険性	▲ 30 70 / 100
画地条件	間口・奥行等	▲ 15 85 / 100
画地条件	形状等	▲ 20 80 / 100
画地条件	規模等	▲ 10 90 / 100
その他	現況の状態等	▲ 90 10 / 100
個 別 格 差 (相乗積)		3 / 100

物件2

個別的要因	個別的要因(細項目)	増 減 価 率
環境条件	土砂災害等の危険性	▲ 30 70 / 100
画地条件	方位	2 102 / 100
画地条件	規模等	▲ 10 90 / 100
個 別 格 差 (相乗積)		64 / 100

ウ 地 積：登記数量による。

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、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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価格を求めた。

物件 番号	再 調 達 原 価 (円/㎡) ア	現 況 延 床 面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	250,000	681.15	0.005	851,000
附属 建物	160,000	約330	0.002	106,000
				957,000

イ 現況延床面積：主たる建物は登記数量、未登記の附属建物は概測数量による。

ウ 現価率：本件建物は経済的耐用年数を超過していること等を考慮し、建物維持管理の状態、外観から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	501,000			
2	5,053,000	40%	法定地上権	2,021,000
3	56,000			
				2,021,000

イ 土地利用権等割合：物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ) 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	501,000			0.60	0.60	180,000
2	5,053,000	▲ 2,021,000	1.00	0.60	0.60	1,092,000
3	56,000		1.00	0.60	0.60	20,000
4	957,000	+ 2,021,000	1.00	0.60	0.60	1,072,000
一 括 価 格 (合 計)						2,364,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：本件不動産は老朽化の著しい建物が存すること、当該建物を利用するためには相当な補修費用等が必要となる事情等、また建物の解体撤去には多額の費用が必要と考えられること等の市場性の減退が認められるため、当該事情を総合的に勘案し、市場性修正率を査定した。

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した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格【 下関 -19 】

所 在 : 下関市彦島江の浦町8丁目5366番10「彦島江の浦町8-8-5」
価 格 : 32,300 円/m²
位 置 : JR山陽本線「下関」駅の南方、道路距離約3.6kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和 7 年1月1日
地 積 : 215m²
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 道 路 : 南東側 4m 市道 に接面
用 途 指 定 等 : 市街化区域 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6年度）

物件1 : 113,292 円
物件2 : 10,047,299 円
物件3 : 111,559 円
物件4 : 15,816,505 円

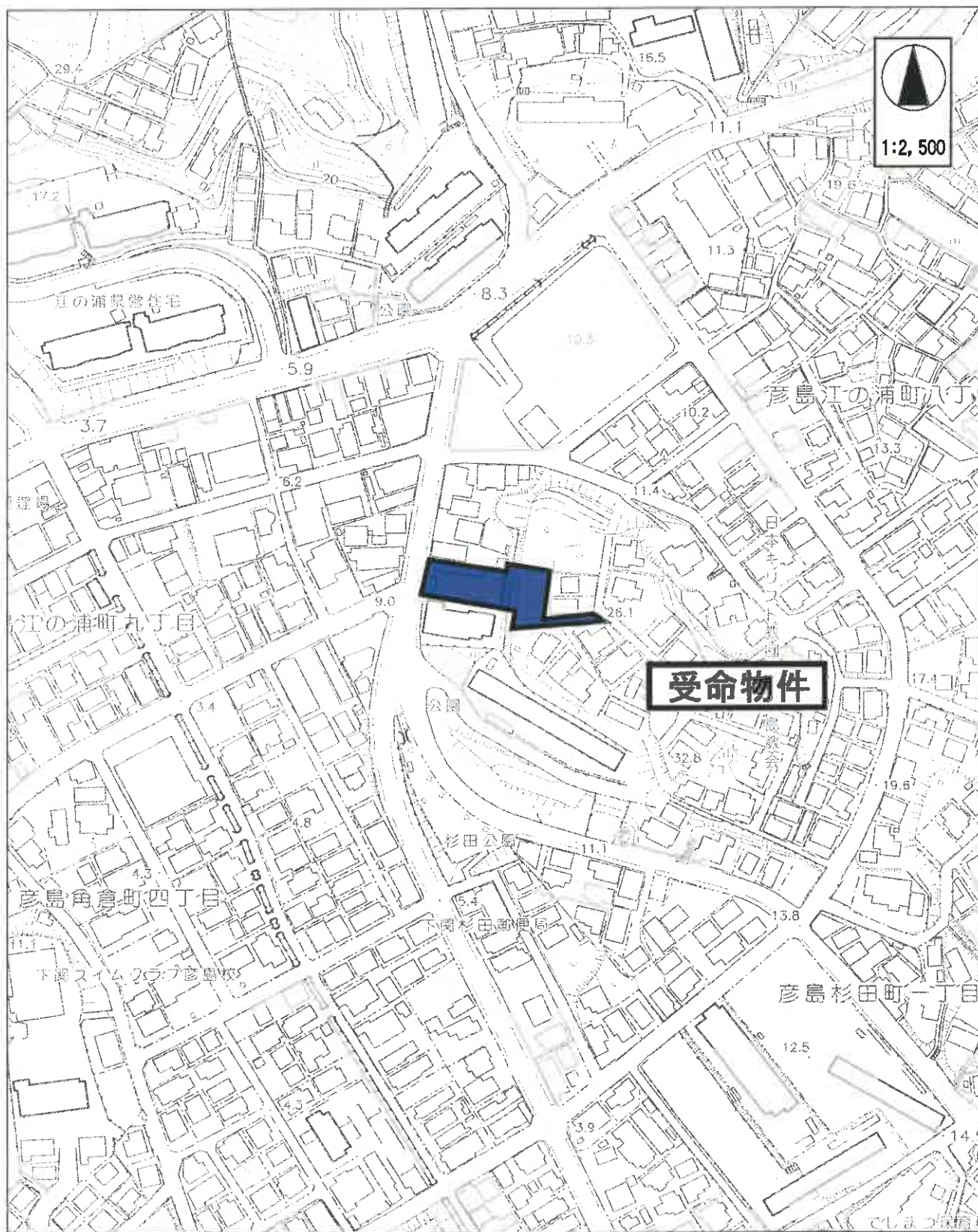
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図（下関市役所『下関市都市計画図』縮尺1:2,500）
- 2 不動産登記法第14条第1項記載の地図写し（法務局備付）
- 3 土地所在図・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 間取図
- 7 現況写真【4枚】

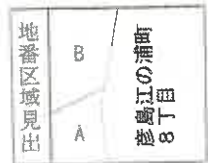
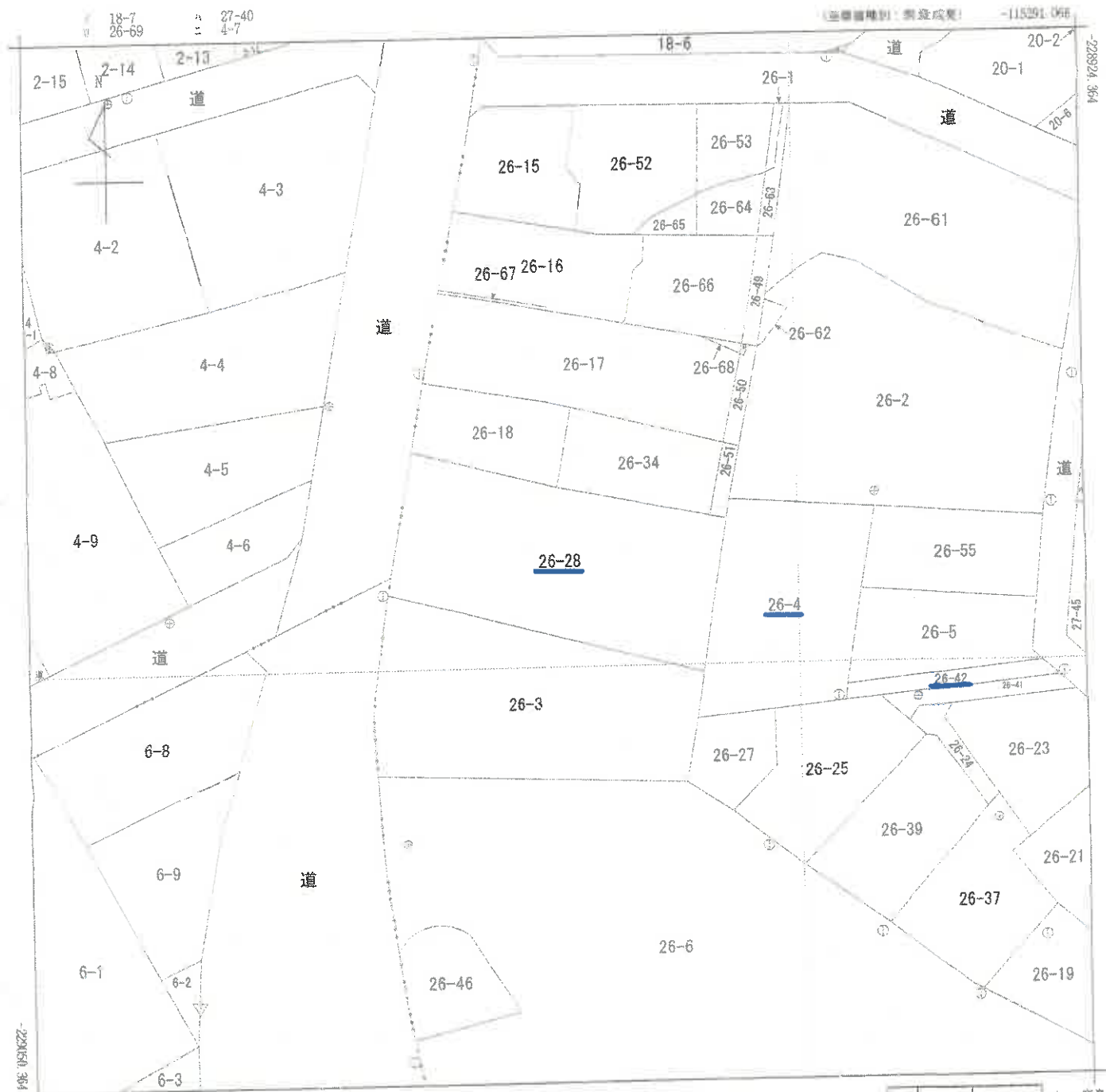
以 上

位 置 図



下関市役所「下関市都市計画図」より転載

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。



A 彦島江の浦町八丁目
B 彦島江の浦町九丁目

請求部	所在	下関市彦島江の浦町八丁目				地番	26番28			
出力尺	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	平成22年3月			備付年月日(原図)	平成24年6月1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。

令和6年10月9日

山口地方法務局下関支局

地図整理番号:M07145

登記官

(1/1)



(1) 平成25年5月16日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：昭和49年1月4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10月9日 山口地方裁判所下関支局 登記官

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

地番	26-5	26-42
土地積算	26-5	26-42
土地積算	26-5	26-42

昭和49年1月4日	作製者
昭和49年1月4日	作製者

26-42

26-5

26-42

26-5

26-42

26-5

26-42

26-5

26-42

26-5



面積

(B) 1. 25.00 x 120 = 3,000
2. 25.00 x 200 = 5,000
合計 8,000
二乗 64,000

1009595

縮尺	1/300
----	-------

(日 測 量 10)

(1) 平成25年5月16日
本図面は国土調査実施前図面である。

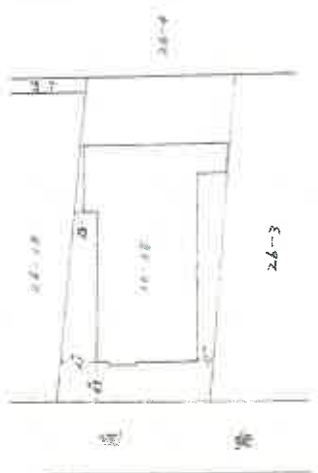
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

登記年月日：昭和43年7月12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10月9日 山口地方支務局下関支局 登記官

地図整理番号：M07147

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

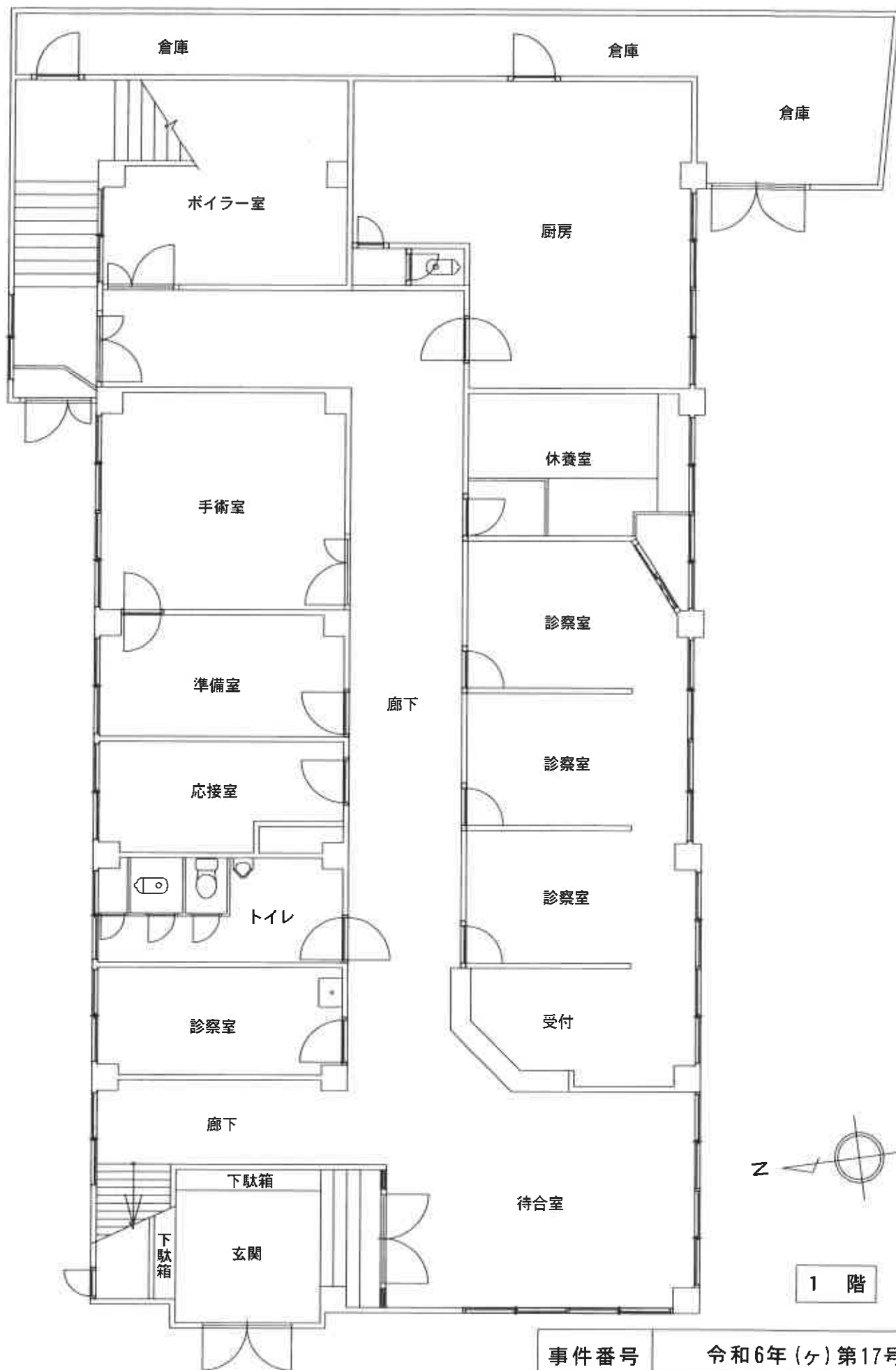
家屋番号	26-28	建物階平面図	作製年月日	昭和43年8月20日	作者	
建物の所在	小国市勝島村勝島26-28 豊島江の浦町八丁目					
B各階平面図		A建物平面図				
						
2階床面積		2階床面積				
10.35 x 2.70 = 28.0150		10.35 x 2.70 = 28.0150				
8.85 x 8.55 = 75.6675		8.85 x 8.55 = 75.6675				
合計 103.6825		合計 103.6825				
6001314		縮尺 B 1/200 A 1/600				



○➡ は、写真撮影位置 縮尺：約1/500
土地・建物の位置の概略を示した図面であり、
実測図ではない。

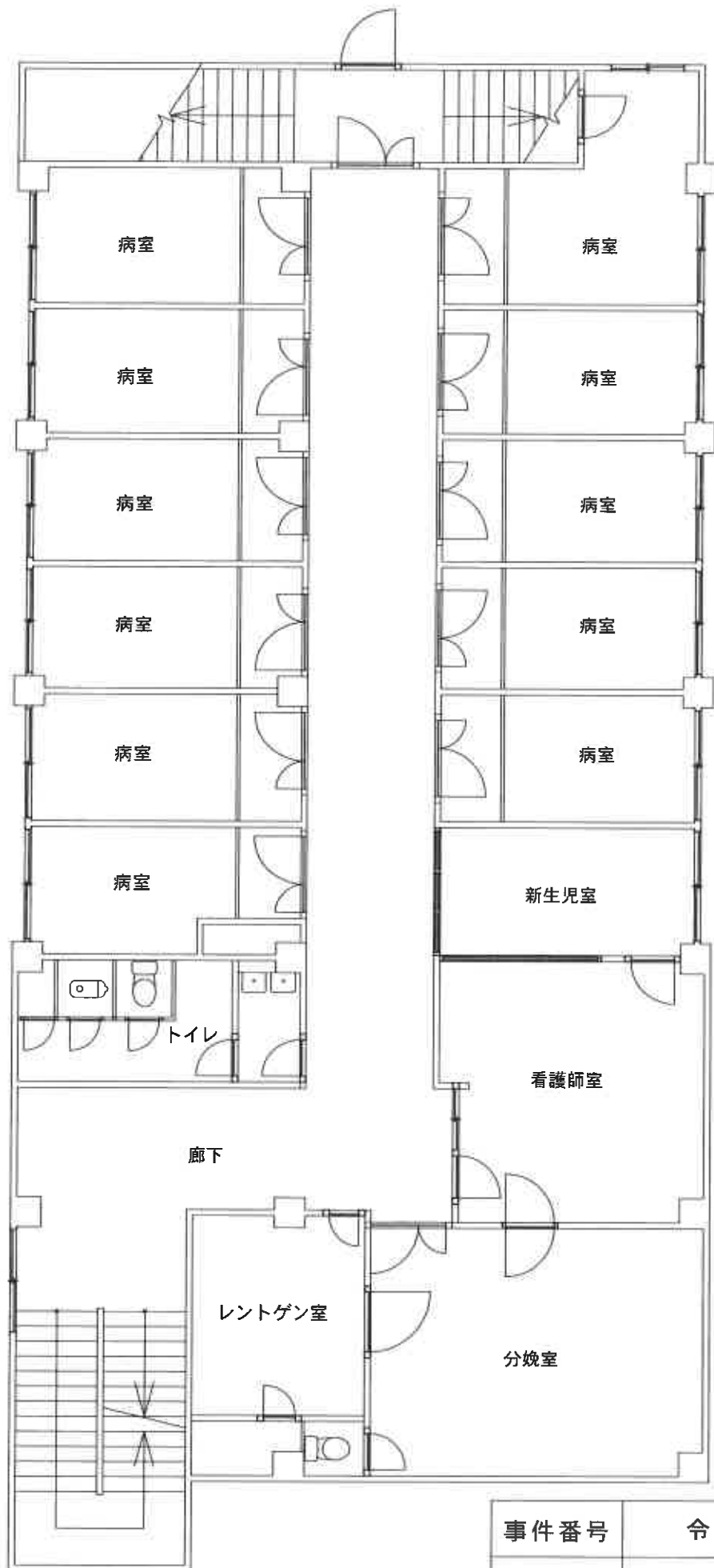
事件番号	令和6年(ㄱ)第17号
------	-------------

土地建物位置関係図



建物内部への立入が困難であったため建物の詳細は不明である。
当該間取図は下関市財政部資産税課より入手した建物の資料等に
基づいて作成したものであり、正確でない可能性がある。

事件番号	令和6年(ケ)第17号	
家屋番号	26番28	縮尺：約1/100
間取図		



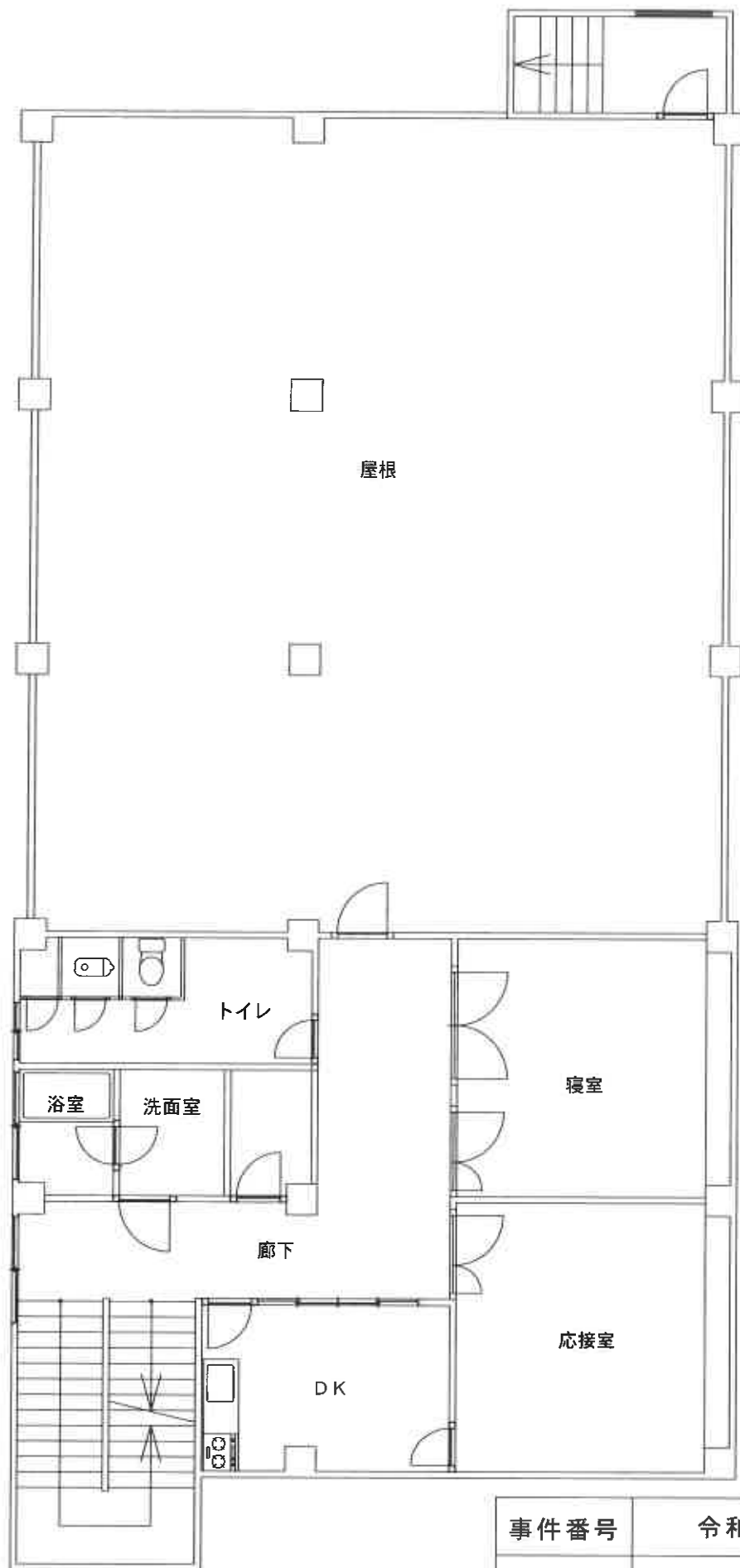
2 階

建物内部への立入が困難であったため建物の詳細は不明である。
当該間取図は下関市財政部資産税課より入手した建物の資料等に
基づいて作成したものであり、正確でない可能性がある。

事件番号 令和6年(ケ)第17号

家屋番号 26番28 縮尺：約1/100

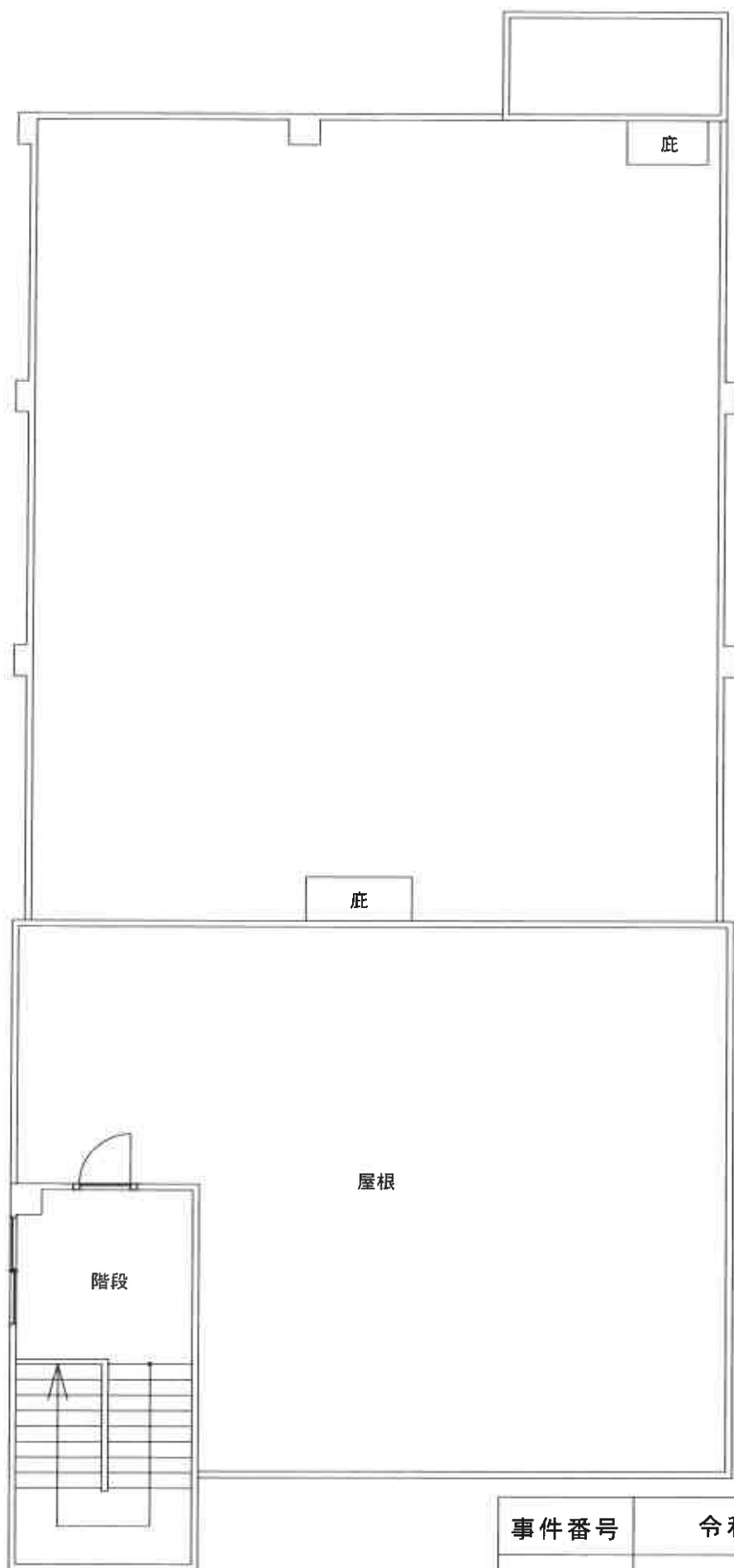
間 取 図



3 階

建物内部への立入が困難であったため建物の詳細は不明である。
当該間取図は下関市財政部資産税課より入手した建物の資料等に基づいて作成したものであり、正確でない可能性がある。

事件番号	令和6年(ケ)第17号	
家屋番号	26番28	縮尺：約1/100
間 取 図		



建物内部への立入が困難であったため建物の詳細は不明である。
当該間取図は下関市財政部資産税課より入手した建物の資料等に
基づいて作成したものであり、正確でない可能性がある。

事件番号

令和6年(ケ)第17号

家屋番号

26番28

縮尺：約1/100

間

取

図



① 本件土地建物



② 本件土地建物

現 況 写 真



③ 本件土地（物件3 土地）



④ 本件土地（物件1 土地）

現 況 写 真